

**«Қазақстан темір жолы»
ұлттық компаниясы» акционерлік қоғамы «Магистральдық
желі дирекциясы» филиалы**



**Филиал акционерного общества
«Национальная компания «Қазақстан темір жолы» -
«Дирекция магистральной сети»**

Утверждены
приказом и.о. заместителя Председателя
Правления по инфраструктуре –
директора филиала
акционерного общества
«Национальная компания -
«Қазақстан темір жолы» -
«Дирекция магистральной сети»
от 23 июля 2021 года № 188-ЦЖС

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и
помещений на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Группа документов:	операционная документация
Разработчик:	Департамент вокзального хозяйства филиала акционерного общества «Национальная компания «Қазақстан темір жолы» – «Дирекция магистральной сети»
Ответственный за анализ и актуализацию документа:	Департамент вокзального хозяйства филиала акционерного общества «Национальная компания «Қазақстан темір жолы» – «Дирекция магистральной сети»

Нур-Султан – 2021 г.

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 2 из 46

Оглавление

1	Общие положения.....	4
2	Понятия и сокращения.....	7
3	Способы передачи объектов имущественного найма.....	8
4	Функции организатора конкурса.....	9
5	Формирование и состав конкурсной комиссии.....	10
6	Секретарь конкурсной комиссии.....	11
7	Объявление о проведении конкурса.....	12
8	Объектный конкурс.....	12
8.1.	Общие положения.....	
8.2.	Подготовка и содержание конкурсной заявки.....	13
8.3	Оформление конкурсной заявки.....	15
8.4	Опечатывание и маркировка конвертов с конкурсными заявками	16
8.5	Место и окончательный срок представления конкурсной заявки...	16
8.6	Отзыв конкурсной заявки.....	17
8.7	Вскрытие конкурсной комиссией конвертов с конкурсными заявками.....	17
	...	
8.8	Сопоставление конкурсных заявок.....	18
8.9	Определение победителя и заключение договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма.....	19
8.10	Действия по несостоявшимся объектным конкурсам.....	19
9	Передача объектов имущественного найма единым операторам....	21
9.1.	Общие положения.....	21
9.2	Подготовка и содержание конкурсной заявки.....	22
9.3	Оформление конкурсной заявки.....	24
9.4	Опечатывание и маркировка конвертов с конкурсными заявками	25
9.5	Место и окончательный срок предоставления конкурсной заявки	25
9.6	Вскрытие конкурсной комиссией конвертов с конкурсными заявками.....	26
	...	
9.7	Сопоставление конкурсных заявок.....	27
9.8	Определение победителя и заключение договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма.....	28
9.9.	Действия по несостоявшимся конкурсам для единых операторов..	29
10	Заключение договоров имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма по итогам конкурсов	31

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 3 из 46

11	Порядок передачи объектов имущественного найма под деятельность, связанную с перевозочным процессом.....	31
12	Порядок и условия передачи объектов имущественного найма для некоммерческих государственных организаций.....	32
13	Порядок передачи объектов имущественного найма для организаций, обеспечивающих обслуживание зданий и сооружений и безопасность железнодорожных вокзалов/вокзального комплекса.....	32
14	Порядок заключения долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма, за исключением договоров с едиными операторами.....	33
14.1	Порядок рассмотрения заявлений на заключение долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма или пролонгацию договора имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма	34
14.2	Определение срока действия долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма или пролонгации договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма.....	36
	Приложение 1. Протокол вскрытия конвертов с конкурсными заявками.....	38
	Приложение 2. Протокол об итогах первого этапа объектного конкурса/Конкурса для единых операторов.....	39
	Приложение 3. Протокол об итогах второго этапа объектного конкурса/Конкурса для единых операторов.....	40
	Приложение 4. Конкурсная заявка на участие в конкурсе на первом этапе объектного конкурса/Конкурса для единых операторов.....	42
	Приложение 5. Конкурсная заявка на участие в конкурсе на втором этапе объектного конкурса/Конкурса для единых операторов.....	44
	Приложение 6. Образец заполнения конвертов.....	46

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах

Редакция 3.0

Страница 4 из 46

2. Общие положения

1. Настоящие Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах (далее – Правила) разработаны в соответствии с нормами Гражданского кодекса Республики Казахстан, Закона Республики Казахстан от 08 декабря 2001 года № 266 II «О железнодорожном транспорте», Правил организации деятельности железнодорожных вокзалов, утвержденных приказом и.о. Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года №55 и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и внутренними документами акционерного общества «Национальная компания «Қазақстан темір жолы» - «Дирекция магистральной сети».

2. Настоящие Правила определяют порядок передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах, включая вокзальный комплекс.

3. Площади и помещения железнодорожных вокзалов передаются в имущественный наем (аренду) физическим и юридическим лицам под коммерческую деятельность, для оказания услуг, связанных с перевозочным процессом, для обеспечения обслуживания зданий и сооружений, а также безопасности железнодорожных вокзалов.

2. Понятия и сокращения

4. В Правилах используются следующие понятия и сокращения:

АО «НК «ҚТЖ»	-	акционерное общество «Национальная компания «Қазақстан темір жолы»
Дирекция	-	филиал акционерного общества «Национальная компания «Қазақстан темір жолы» - «Дирекция магистральной сети»
Департамент вокзального хозяйства	-	структурное подразделение Дирекции, ответственное за работу с вокзальным хозяйством
НЖС	-	филиалы АО «НК «ҚТЖ» - отделения магистральной сети
ЛЖС	-	филиал АО «НК «ҚТЖ» - «Железнодорожный вокзальный комплекс Астана»
Железнодорожный вокзал	-	комплекс зданий, сооружений (включая пассажирские платформы, вокзальные переходы и привокзальную территорию) и других видов имущества, предназначенных для оказания населению услуг по перевозке железнодорожным транспортом и приему-выдаче багажа, грузобагажа в зависимости от

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 5 из 46

Вокзальный комплекс	-	класса железнодорожный вокзальный комплекс «Нурлы жол»
Объект	-	площади и (или) помещения, расположенные в здании и на территории железнодорожного вокзала, находящегося в собственности (на балансе) или в доверительном управлении АО «НК «ҚТЖ», передаваемые в аренду юридическим и (или) физическим лицам в соответствии с настоящими Правилами
Договор	-	договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма
Долгосрочный договор	-	договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма, заключенный на срок более 12 (двенадцати) месяцев
СТП	-	служебно-технические помещения, передаваемые, как объект имущественного найма под деятельность, связанную с перевозочным процессом
Коммерческая деятельность	-	деятельность арендаторов, направленная на получение доходов за счет предоставления пассажирам дополнительных услуг на возмездной основе
СД	-	сметная документация
Организатор Объектного конкурса/конкурса для Единых операторов	-	АО «НК «ҚТЖ», в лице Дирекции/НЖС – по внеклассным вокзалам и вокзалам 1 класса, а также ЛЖС – по вокзальному комплексу
Минимальная тарифная ставка (цена)	-	расчетная единица стоимости аренды определённой единицы/площади Объекта имущественного найма
Участник конкурса	-	юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке для ведения предпринимательской деятельности, принимающее участие в конкурсе
Объектный конкурс	-	процедура для выявления наилучших из числа участников конкурса, проводимого по отдельным объектам имущественного найма
Конкурс для Единых операторов	-	процедура для выявления наилучших участников из числа участников конкурса для

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 6 из 46

Конкурс	-	единых операторов, проводимого по единому лоту объектов имущественного найма объектный конкурс и конкурс для единых операторов
Конкурсная документация	-	документация, содержащая сведения об условиях и порядке проведения конкурса
Конкурсная комиссия	-	комиссия, уполномоченная проводить конкурс, состав которой утверждается приказом первого руководителя Дирекции – по внеклассным железнодорожным вокзалам и железнодорожным вокзалам 1 класса, приказом первого руководителя ЛЖС – по вокзальному комплексу
Победитель конкурса	-	участник конкурса, заявка которого признана конкурсной комиссией наиболее лучшей в соответствии с настоящими Правилами
Арендодатель	-	Дирекция/НЖС/ЛЖС
Арендатор	-	физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке для ведения предпринимательской деятельности, заключившее с арендодателем договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма
Потенциальный арендатор	-	физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке для ведения предпринимательской деятельности, изъявившее желание заключить с арендодателем договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма
Заявитель	-	лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, являющийся участником перевозочного процесса и оказывающие услуги, связанные с перевозочным процессом
Ремонтно-восстановительные работы	-	комплекс мероприятий по восстановлению в установленном порядке работоспособного или исправного состояния коммерческого помещения и/или площади и/или восстановлению его работы, включающее в

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 7 из 46

		себя (усиление, переустройство, перепланировку, переоборудование, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, модификацию, реставрацию, а также изменение архитектурного облика и (или) градостроительных аспектов)
Департамент тарифной политики	-	структурное подразделение Дирекции, уполномоченное на разработку и согласование тарифных ставок (цен)
Процент индексации (инфляции)	-	коэффициент ежегодного уровня инфляции, прогнозируемый Национальным банком Республики Казахстан
Рентабельность	-	показатель экономической эффективности производственной деятельности, устанавливаемый для реализации инвестиционных и иных потребностей организаций
Некоммерческая государственная организация	-	государственное учреждение, созданное государством и содержащееся за счет государственного бюджета или бюджета (сметы расходов) Национального Банка Республики Казахстан, если дополнительные источники финансирования не установлены законами Республики Казахстан, для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера, а также некоммерческое акционерное общество «Государственная корпорация «Правительство для граждан»
Единый оператор	-	физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке для ведения предпринимательской деятельности, изъявившее желание заключить с арендодателем договор имущественного найма на все объединенные коммерческие объекты имущественного найма железнодорожного вокзала
Подрядчик	-	подрядные организации, обеспечивающие безопасность (услуги досмотра, охраны объектов и пр.) обслуживание (услуги уборки

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах

Редакция 3.0

Страница 8 из 46

технического, сервисного и пр. обслуживания) зданий и сооружений (оборудования) железнодорожных вокзалов

Складское помещение	-	объект имущественного найма, целевым назначением которого является хранение товаров, инвентаря и прочего имущества арендатора.
Пролонгация договора имущественного найма (аренды)	-	Продление действующего договора имущественного найма

3. Способы передачи объектов имущественного найма

5. Передача объекта имущественного найма (аренды) осуществляется следующими способами:

1) путем проведения объектного конкурса по передаче в имущественный наем (аренду) площадей и помещений внеклассных вокзалов и вокзалов 1 класса под коммерческую деятельность по утвержденным Дирекцией/ЛЖС минимальным тарифным ставкам (ценам);

2) путем проведения конкурса для единых операторов на внеклассных железнодорожных вокзалах и железнодорожных вокзалах 1 класса по утвержденным Дирекцией минимальным тарифным ставкам (ценам);

3) путем проведения конкурса для единых операторов на вокзальном комплексе по утвержденным ЛЖС минимальным тарифным ставкам (ценам);

4) путем самостоятельного рассмотрения заявлений по площадям, помещениям под коммерческую деятельность в НЖС/ЛЖС, поступивших от потенциальных арендаторов по утвержденным минимальным тарифным ставкам (ценам) на железнодорожных вокзалах 1 класса: Мангистау, Бейнеу и Железнодорожных вокзалах 2,3 класса, производственных зданиях всех типов;

5) путем самостоятельного рассмотрения заявлений по СТП, помещениям в НЖС/ЛЖС, поступивших от потенциальных арендаторов по утвержденным минимальным тарифным ставкам (ценам) на всех железнодорожных вокзалах;

6) путем самостоятельного рассмотрения заявлений по площадям, помещениям в НЖС/ЛЖС, поступивших от некоммерческих организаций, по минимальным тарифным ставкам (ценам);

6. Исключением из пункта 5 настоящих Правил являются следующие случаи, когда Дирекция, в целях исключения потери доходов, вправе заключить договоры имущественного найма (аренды) без проведения объектного конкурса:

1) на вокзальном комплексе, внеклассных железнодорожных вокзалах, железнодорожных вокзалах 1 класса по отдельным объектам (банкоматы, постоматы, все виды платежных терминалов, автоматические кассы

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах

Редакция 3.0

Страница 9 из 46

самообслуживания, благотворительные объекты, баннеры и инфокиоски государственных организаций), объектам, предназначенным под целевое назначение «офисное помещение», «складское помещение», «вспомогательное помещение», «аптека», «расчетно-кассовое отделение или обменный пункт», «парикмахерская» и по объектам, предназначенным для размещения информации рекламного характера (баннеры, LED-экраны, инфокиоски и др. объекты рекламного характера). При этом, дизайн и месторасположение объектов для размещения информации рекламного характера на вокзальном комплексе, на внеклассных железнодорожных вокзалах и железнодорожных вокзалах 1 класса согласовываются с Департаментом вокзального хозяйства;

2) по объектам для отечественных производителей, в том числе брендированным.

3) по объектам имущественного найма, указанным в конкурсной документации, с арендаторами (при отсутствии дебиторской задолженности за предыдущих 2 (два) года) перед НЖС/ЛЖС и Дирекцией, с которыми ранее были заключены договоры имущественного найма (аренды) объекта по этим же объектам, а также с потенциальными арендаторами (при отсутствии действующих арендаторов) со сроком действия до подведения итогов конкурса;

7. Исключением из пункта 5 настоящих Правил является:

1) случай проведения объектного конкурса Дирекцией при возникновении производственной и социальной необходимости на любом из железнодорожных вокзалов в городах областного значения и туристических зонах;

2) случай проведения объектного конкурса НЖС при издании соответствующего приказа Дирекции

4. Функции организатора конкурса

8. Организатор конкурса:

1) формирует конкурсную документацию (схемы расположения объектов имущественного найма (лотов), техническую спецификацию по объектам, согласовывает минимальные тарифные ставки (цены) на объекты имущественного найма);

2) устанавливает сроки и место проведения конкурса.

3) согласовывает/утверждает минимальные тарифные ставки (цены) на объекты имущественного найма;

4) формирует конкурсную комиссию;

5) осуществляет контроль за ходом организации и проведения конкурса;

6) определяет победителя конкурса для заключения с ним договора имущественного найма (аренды) и осуществляет контроль за его исполнением;

7) имеет иные права и полномочия, предусмотренные Правилами.

9. минимальные тарифные ставки (цены) основываются на следующих принципах ценообразования:

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах

Редакция 3.0

Страница 10 из 46

1) при окончании срока действия договора имущественного найма (аренды) объекта, минимальная тарифная ставка (цена) устанавливается на уровне стоимости услуги в истекшем договоре имущественного найма (аренды) объекта с учетом процента индексации (инфляции);

2) при досрочном расторжении договора имущественного найма (аренды) объекта по причине нерентабельности аренды объекта имущественного найма, минимальная тарифная ставка (цена) устанавливается с учетом себестоимости и рентабельности объекта имущественного найма;

3) при пересмотре минимальной тарифной ставки (цены) на объекты имущественного найма в действующих долгосрочных договорах имущественного найма (аренды) объекта с учетом увеличения до уровня себестоимости и рентабельности, повышение минимальной тарифной ставки (цены) будет осуществляться равномерно на весь период действия договора имущественного найма (аренды) объекта с применением процента индексации (инфляции).

5 Формирование и состав конкурсной комиссии

10. Департамент вокзального хозяйства/НЖС по внеклассным железнодорожным вокзалам и железнодорожным вокзалам 1 класса, ЛЖС - по вокзальному комплексу разрабатывают конкурсную документацию и согласовывают состав конкурсной комиссии, которые утверждаются приказом Дирекции/ЛЖС/НЖС.

11. В состав конкурсной комиссии входят Председатель, заместитель Председателя, члены конкурсной комиссии и независимые наблюдатели без права голоса и принятия решения. Общее количество членов конкурсной комиссии должно быть нечетным, но не менее 5 (пяти) человек.

Решение конкурсной комиссии принимается открытым голосованием и считается принятым, если за него подано большинство голосов от общего числа, присутствующих на заседании членов конкурсной комиссии.

В случае равенства голосов, принятым считается решение, за которое проголосовал председатель конкурсной комиссии, а в случае его отсутствия, заместитель председателя конкурсной комиссии. Заседания конкурсной комиссии проводятся при условии присутствия простого большинства состава конкурсной комиссии и оформляются протоколом, который подписывается присутствовавшими членами и секретарем конкурсной комиссии.

В случае несогласия с решением конкурсной комиссии, любой член конкурсной комиссии имеет право на особое мнение, которое должно быть изложено в письменном виде и приложено к протоколу заседания конкурсной комиссии.

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 11 из 46

При наличии у члена конкурсной комиссии конфликта интересов, данное лицо уведомляет об этом председателя и секретаря конкурсной комиссии, о чем делается запись в протоколе об итогах первого этапа открытого конкурса.

При этом, данное лицо не принимает участия в рассмотрении и принятии решения конкурсной комиссией.

12. Секретарь конкурсной комиссии не является членом конкурсной комиссии и не имеет права голоса при принятии конкурсной комиссией решения.

13. В случае отсутствия председателя конкурсной комиссии, его полномочия возлагаются на заместителя председателя, который является председательствующим на заседании конкурсной комиссии.

В случае отсутствия секретаря комиссии (отпуск/командировка/период временной нетрудоспособности), его функции возлагаются на работника Департамента вокзального хозяйства/ЛЖС/НЖС, определенного руководителем Дирекции/ЛЖС/НЖС.

14. В состав конкурсной комиссии в качестве независимых наблюдателей без права голосования и принятия решения могут быть включены по согласованию представители Национальной палаты предпринимателей Республики Казахстан, общественных объединений и ассоциаций (союзов), государственных органов.

В случае непредставления в установленном порядке кандидатуры для включения в состав конкурсной комиссии и (или) не явки представителя указанных органов и организаций, заседание конкурсной комиссии может проводиться без их участия.

6. Секретарь конкурсной комиссии

15. Секретарь конкурсной комиссии обеспечивает организацию и проведение конкурса с выполнением следующих функций:

1) организовывает работу по публикации объявления о проведении Конкурса;

2) принимает от участников конкурса конверты с конкурсными заявками;

3) подготавливает все необходимые документы и материалы для проведения конкурса;

4) направляет письменные запросы о предоставлении кандидатур для участия в конкурсе независимых наблюдателей от Национальной палаты предпринимателей Республики Казахстан, общественных объединений и ассоциаций (союзов), государственных органов;

5) оформляет протоколы заседания конкурсной комиссии после проведения конкурса согласно приложениям 1, 2, 3 к настоящим Правилам;

6) ведет журнал регистрации поступивших конкурсных заявок и участников конкурса;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 12 из 46

7) на заседании конкурсной комиссии производит вскрытие конвертов.

Секретарь конкурсной комиссии отказывает в принятии и последующей регистрации конкурсной заявки, если конверт имеет разрывы и иные внешние повреждения, допускающие возможность изъятия документации до момента проведения конкурса, а также в случае подачи заявки после обозначенного в объявлении времени прекращения приема заявок, с составлением соответствующего акта.

Дирекция не несет ответственность за несвоевременную и некачественную работу служб по доставке корреспонденции (почтовая экспедиция и т.д.)

16. Журнал регистрации поступивших конкурсных заявок и участников конкурса должен содержать следующую информацию:

время и дата поступления конкурсной заявки;

наименование участника конкурса;

количество конвертов с конкурсными заявками;

наименование железнодорожного вокзала;

фамилия, имя, отчество участника конкурса и (или) уполномоченного в установленном законодательством порядке представителя участника конкурса, (лица, представившего конверты с конкурсными заявками и участвующего в конкурсе).

Журнал регистрации поступивших конкурсных заявок и участников конкурса должен быть прошит, страницы пронумерованы, последняя страница должна быть заверена печатью Дирекции/ЛЖС соответственно.

7. Объявление о проведении первого этапа конкурса

17. Объявление о проведении первого этапа конкурса должно быть опубликовано на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ» (www.railways.kz), а также в республиканском периодическом издании со ссылкой на сайт АО «НК «ҚТЖ», не позднее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты проведения конкурса.

18. Объявление о проведении первого этапа конкурса в республиканском периодическом издании должно содержать следующую информацию:

наименование организатора конкурса;

дату и время проведения конкурса;

место проведения конкурса;

наименования железнодорожных вокзалов, на которых расположены объекты имущественного найма (аренды), выставляемые на конкурс;

ссылку на интернет-ресурс для подробного ознакомления с настоящими Правилами.

19. Объявление о проведении первого этапа конкурса, размещенное на официальном сайте, должно содержать следующие информацию и документы:

о сроках и месте принятия заявок;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах

Редакция 3.0

Страница 13 из 46

дате и месте проведения конкурса;
утвержденную приказом первого руководителя ЛЖС/Дирекции конкурсную документацию (схема размещения, техническая спецификация, минимальная тарифная ставка и прочее);
типовой договор имущественного найма (аренды);
Порядок организации и предоставления услуг на железнодорожных вокзалах Республики Казахстан, утвержденный приказом Дирекции;
настоящие Правила

8. Объектный конкурс

8.1. Общие положения

20. Объектный конкурс проводится в два этапа. Итоги каждого этапа объектного конкурса оформляются в виде протокола, подписываемого всеми членами конкурсной комиссии и независимыми наблюдателями, и опубликовываются секретарем на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ», не позднее следующего дня с даты подписания протоколов. Итоги первого этапа объектного конкурса оформляются в соответствии с приложением 2 к настоящим Правилам, второго этапа конкурса в соответствии с приложением 3 к настоящим Правилам.

21. На первом этапе объектного конкурса, секретарь конкурсной комиссии осуществляет вскрытие конвертов с конкурсными заявками. Участники объектного конкурса и (или) их уполномоченные представители вправе присутствовать при процедуре вскрытия конкурсных заявок.

22. После вскрытия конвертов с конкурсными заявками, конкурсная комиссия рассматривает конкурсные заявки по каждому объекту с учетом критериев, указанных в пункте 45 настоящих Правил. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем проведения вскрытия конвертов с конкурсными заявками объектного конкурса, конкурсная комиссия подводит итоги первого этапа объектного конкурса и определяет участников объектного конкурса, допущенных для участия во втором этапе объектного конкурса.

Секретарь конкурсной комиссии проводит работу по размещению протокола итогов первого этапа объектного конкурса и объявления о проведении второго этапа объектного конкурса на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ» с информацией, указанной в пункте 19 настоящих Правил.

23. При отсутствии конкурсных заявок на объектный конкурс, на официальном сайте размещается объявление о несостоявшемся конкурсе по причине отсутствия конкурсных заявок.

24. В случае проведения второго этапа объектного конкурса Конкурсная комиссия оценивает конкурсные заявки по каждому объекту с учетом правильности заполнения конкурсной заявки согласно приложению 5 к настоящим Правилам и размера предложенной участниками тарифной ставки.

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 14 из 46

При необходимости проведения второго этапа объектного конкурса объявление о проведении объектного конкурса размещается в течение 10 (десяти) рабочих дней после регистрации протокола об итогах первого этапа конкурса.

В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня проведения второго этапа объектного конкурса, конкурсная комиссия подводит итоги объектного конкурса и секретарь конкурсной комиссии размещает протокол итогов второго этапа объектного конкурса на официальном сайте АО «НК «КТЖ» (www.railways.kz).

8.2. Подготовка и содержание конкурсной заявки

25. Участники объектного конкурса и (или) их представители, желающие участвовать в объектном конкурсе, до срока окончательного приема конкурсной документации, указанного в объявлении о проведении объектного конкурса, должны пройти процедуру регистрации в журнале поступивших конкурсных заявок и участников объектного конкурса за 30 минут до начала проведения конкурса.

26. Участники объектного конкурса предоставляют конкурсной комиссии конкурсную заявку на участие в первом этапе объектного конкурса согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

27. Участники объектного конкурса, прошедшие первый этап объектного конкурса, предоставляют конкурсной комиссии заявку на участие во втором этапе объектного конкурса согласно приложению 5 к настоящим Правилам в сроки, указанные в тексте объявления, размещенного на официальном сайте АО «НК «КТЖ» www.railways.kz.

28. К конкурсной заявке на участие в первом этапе объектного конкурса прикладываются следующие документы:

1) копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица с приложением документов, содержащих информацию об учредителе и первом руководителе, для физического лица - документа о регистрации в качестве субъекта предпринимательства либо электронная копия свидетельства/документа о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, физического лица в качестве субъекта предпринимательства, содержащая ссылку на официальный интернет источник (www.egov.kz);

2) копия удостоверения личности руководителя и (или) лица, имеющего право подписи документов конкурсной заявки с приложением доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

3) справка установленной формы налогового органа об отсутствии просроченной задолженности участника объектного конкурса по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджет. Дата выдачи справки должна быть

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 15 из 46

не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты вскрытия конвертов с конкурсными заявками;

4) 3D эскизный проект (на бумажном носителе и/или в электронной форме) по оформлению объекта имущественного найма с привязкой к помещению здания железнодорожного вокзала с учетом целесообразности и эстетичности, с краткой технической информацией о размерах, материалах отделки объекта имущественного найма;

Вся конкурсная документация предоставляется на бумажном носителе. При этом 3D эскизный проект может предоставляться, как на бумажном носителе, так и в электронной форме на электронном носителе (флеш карты, CD диск и т.д.).

8.3. Оформление конкурсной заявки

29. Конкурсная заявка на участие в первом этапе объектного конкурса (на бумажном носителе) с приложением всех документов, перечисленных в подпунктах 1) - 6) пункта 28 настоящих Правил формируется участником конкурса на государственном и (или) русском языках в прошитом виде, с пронумерованными страницами. На оборотной стороне последнего листа конкурсной заявки наклеивается корешок с указанием количества листов пронумерованных и прошнурованных в конкурсной заявке, на месте стыка корешка заверяется подписью участника.

3D эскизный проект (на бумажном носителе и/или в электронной форме) изготавливается в цветном формате с техническим описанием к выбранному объекту имущественного найма, который соответствует требованиям порядка организации и предоставления услуг на железнодорожных вокзалах, утвержденного внутренним локальным актом АО «НК «КТЖ» и требованиям конкурсной документации, размещенным на сайте АО «НК «КТЖ». Для вендинговых аппаратов допускается приложение фотографий или схематических рисунков оборудования.

Конкурсная документация, в том числе 3D эскизный проект, должны вкладываться во внутренний конверт, а затем во внешний конверт.

30. В случае подачи одним участником конкурса конкурсной заявки на участие в первом этапе объектного конкурса на несколько объектов, участником конкурса подается единая конкурсная заявка в соответствии с пунктами 26, 28 настоящих Правил. При этом в конкурсную заявку на каждый объект должно вкладываться (прошиваться в конкурсную заявку):

3D эскизный проект (вкладывается к конкурсной заявке во внутренний конверт).

31. В случае подачи одним участником конкурса конкурсной заявки на участие в первом этапе объектного конкурса на несколько идентичных по целевому назначению и площади объектов, то допускается прикладывать к

конкурсной заявке на участие в первом этапе объектного конкурса 3D эскизный проект (фотографии, схематического рисунка).

32. К участию в конкурсе не допускаются конверты и конкурсные заявки на участие в первом этапе объектного конкурса, подписанные карандашом.

8.4. Опечатывание и маркировка конвертов с конкурсными заявками

33. Участник объектного конкурса запечатывает оригинал конкурсной заявки на участие в первом этапе объектного конкурса и 3D эскизный проект во внутренний конверт (первый), который на месте склеивания конверта скрепляется подписью участника объектного конкурса. После этого конверт запечатывается во внешний конверт (второй), который на месте склеивания конверта скрепляется подписью участника объектного конкурса.

Внутренние и внешние конверты должны заполняться по образцу, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам.

34. Заявка на второй этап объектного конкурса запечатывается в один конверт, который заполняется по образцу, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам.

35. При вложении конвертов с конкурсной заявкой в конверт почтовой организации или службы доставки (курьерских служб), на конверте обязательно должна быть пометка, что конверт предоставляется на объектный конкурс. Почтовый конверт или конверт службы доставки (курьерских служб) не является внешним конвертом.

8.5. Место и окончательный срок предоставления конкурсной заявки

36. Конкурсная заявка с приложением документов, указанных в пункте 28 настоящих Правил предоставляется участником объектного конкурса организатору объектного конкурса нарочно или через услуги почтовых отправлений, служб доставки (курьерских служб) по адресу, указанному в объявлении о проведении объектного конкурса.

Конкурсная заявка должна быть представлена в соответствии с требованиями настоящих Правил и конкурсной документации.

Все конкурсные заявки остаются у организатора объектного конкурса и не возвращаются участникам объектного конкурса. Конкурсные заявки хранятся в течение 3 (трех) лет, по истечении которых подлежат уничтожению.

37. Конкурсные заявки, предоставленные по истечению окончательного срока предоставления конкурсных заявок, конкурсной комиссией не рассматриваются, конверт не вскрывается.

8.6. Отзыв конкурсной заявки

38. Участник конкурса вправе отозвать конкурсную заявку до истечения окончательного срока подачи заявки и предоставить новую конкурсную заявку,

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 17 из 46

но не более 1 (одного) раза. Отзыв конкурсной заявки осуществляется на основании письменного уведомления об отзыве. Отзыв конкурсной заявки отражается секретарем в журнале регистрации заявок и участников конкурса. Каждый отзыв и повторная подача конкурсной заявки являются действительными, если осуществлены до истечения окончательного срока предоставления конкурсных заявок.

39. Не допускается отзывать конкурсную заявку после окончательного срока подачи конкурсных заявок.

8.7. Вскрытие конкурсной комиссией конвертов с конкурсными заявками

40. Присутствующие участники объектного конкурса и/или уполномоченные представители участников объектного конкурса (при наличии доверенности от участника конкурса) должны зарегистрироваться в журнале регистрации поступивших конкурсных заявок и участников объектного конкурса не позднее чем за 30 минут до начала проведения конкурса, подтверждая свое личное присутствие на объектном конкурсе при вскрытии конвертов.

41. Секретарь конкурсной комиссии вскрывает конверты с конкурсными заявками в присутствии всех членов конкурсной комиссии и прибывших участников объектного конкурса и/или их уполномоченных представителей, в обозначенное время начала вскрытия конвертов.

В случае, если участники объектного конкурса и/или их уполномоченные представители прибыли после обозначенного времени начала вскрытия конвертов, то поданный им конверт с конкурсной заявкой вскрывается без их присутствия на объектном конкурсе.

Если конверты участника объектного конкурса заполнены не по образцу, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам, а также при отсутствии на конвертах номера этапа конкурса, конкурсная комиссия отклоняет конкурсную заявку без вскрытия конвертов.

42. При вскрытии конвертов с конкурсными заявками, секретарь конкурсной комиссии объявляет присутствующим лицам следующие данные:

наименование участника объектного конкурса, участвующего в объектном конкурсе;

правильность заполнения внутреннего и внешнего конвертов согласно приложению 6 к настоящим правилам;

наличие или отсутствие документов, составляющих конкурсную заявку.

43. Процедура вскрытия конвертов с конкурсными заявками оформляется протоколом вскрытия конвертов с конкурсными заявками, составленным секретарем конкурсной комиссии в соответствии с приложением 1 к настоящим Правилам.

8.8. Сопоставление конкурсных заявок

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 18 из 46

44. Конкурсная комиссия отклоняет конкурсную заявку, в случаях ее несоответствия требованиям настоящих Правил и конкурсной документации, а также при несоответствии заполнения внутреннего и внешнего конвертов приложению 6 к настоящим правилам;

45. Конкурсная комиссия на первом этапе объектного конкурса проверяет конкурсные заявки на соответствие следующим критериям:

соответствие конкурсной заявки конкурсной документации и настоящим Правилам;

сочетание представленного 3D эскизного проекта объекта с комплексным формированием коммерческой площади (помещения) с привязкой к зданию железнодорожного вокзала с учетом целесообразности и эстетичности, наличие технических характеристик;

наличие широкого ассортимента предлагаемой продукции и перечня оказываемых услуг по выбранному объекту;

иные дополнительные сведения, представленные участниками объектного конкурса.

Конкурсная комиссия вправе отклонить конкурсные заявки участников объектного конкурса при наличии:

у участника объектного конкурса фактов просроченной дебиторской задолженности перед НЖС/ЛЖС и Дирекцией за последние 2 (два) года;

со стороны участника фактов отказа от подписания договоров имущественного найма (аренды) объекта (в т.ч. дополнительных соглашений) с организатором конкурса и расторгнутых договоров имущественного найма (аренды) объекта (в т.ч. дополнительных соглашений) в одностороннем порядке (по инициативе участника), кроме случаев отказа по обоюдному согласию или в одностороннем порядке по состоянию здоровья участника – физического лица (более одного календарного месяца), которые подтверждаются документом (справкой/листом о временной нетрудоспособности), выданным соответствующим медицинским учреждением;

у участника объектного конкурса фактов нареканий и замечаний со стороны организатора объектного конкурса, составленных в письменном виде (акты, уведомления и т.п.);

конкурсных заявок, написанных карандашом

непогашенной налоговой задолженности, согласно приложенной справке установленной формы налогового органа об отсутствии просроченной задолженности участника конкурса по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджет.

Конкурсная комиссия вправе отклонить конкурсные заявки, если в 3D эскизном проекте отсутствует привязка к зданию железнодорожного вокзала с учетом целесообразности и эстетичности, технических характеристик.

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 19 из 46

46. Конкурсная комиссия на втором этапе объектного конкурса оценивает конкурсные заявки на основе критерия по размеру заявленной тарифной ставки за 1 квадратный метр/единицу в месяц, которая должна быть не ниже минимальной тарифной ставки (цены) в месяц, указанной в конкурсной документации, утвержденной приказом Дирекции/ЛЖС.

Конкурсной комиссией отклоняются конкурсные заявки на участие во втором этапе объектного конкурса, в которой указана тарифная ставка ниже минимальной тарифной ставки (цены), указанной в конкурсной документации, утвержденной приказом Дирекции/ЛЖС, а также не соответствующие приложению 5 к настоящим Правилам.

8.9. Определение победителя и заключение договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма

47. Победителем определяется участник, заявивший наиболее высокую тарифную ставку за 1 квадратный метр/единицу в месяц, конкурсная заявка которого заполнена в соответствии с приложением 5 к настоящим Правилам.

48. При наличии конкурентной среды, при подведении итогов второго этапа объектного конкурса, конкурсная комиссия, помимо победителя объектного конкурса, определяет участника объектного конкурса, занявшего по итогам оценки и сопоставления второе место по тарифной ставке за 1 квадратный метр/единицу в месяц и на условиях, предложенных им в заявке на участие в объектном конкурсе.

При равенстве представленных тарифных ставок арендной платы (цены) и равных условиях, предложенных участниками, победителем признается участник объектного конкурса, предоставивший конкурсную заявку на участие во втором этапе объектного конкурса раньше, чем другой участник.

8.10. Действия по несостоявшимся объектным конкурсам

49. Объектный конкурс признается несостоявшимся в следующих случаях:

- 1) отсутствия на первом этапе объектного конкурса конкурсных заявок;
- 2) поступления на первом этапе объектного конкурса менее двух конкурсных заявок на один объект имущественного найма;
- 3) если после отклонения по итогам первого этапа объектного конкурса конкурсных заявок осталось менее двух участников;
- 4) если участник объектного конкурса, признанный победителем, отказался от подписания договора имущественного найма (аренды).

50. По всем объектам имущественного найма, по которым объектный конкурс не состоялся, организатор объектного конкурса вправе:

- 1) провести повторный объектный конкурс по данному объекту имущественного найма;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 20 из 46

2) в случае, указанном в подпункте 4) пункта 49 настоящих Правил заключить договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма с участником объектного конкурса, занявшим, по итогам оценки и сопоставления, второе место на этот же объект имущественного найма;

3) в случае, указанном подпункте 2) пункта 49 настоящих Правил, заключить договор способом из одного источника с единственным участником конкурса по объектам, в которых отсутствовала конкурсная среда, в случае соответствия конкурсной заявки требованиям настоящих Правил.

4) в случае, указанном в подпункте 1) пункта 49 настоящих Правил, заключить договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма с лицом, не имевшим (имеющим) дебиторскую задолженность перед Дирекцией/ЛЖС/НЖС и первым подавшим заявление в течение 3 (трех) рабочих дней после размещения на официальном сайте протокола итогов первого этапа объектного конкурса. Потенциальный арендатор подает заявление в Дирекцию/ЛЖС, о чем секретарь комиссии делает отметку в журнале регистрации заявок с указанием даты и времени поступления, наименования арендатора, номера и наименования объекта имущественного найма, наименования железнодорожного вокзала.

К заявлению прилагается ценовое предложение со ставкой арендной платы (цены) не ниже минимальной тарифной ставки (цены) на объекты имущественного найма и документы, перечень которых указан в пункте 28 настоящих Правил. Решение о положительном рассмотрении поступивших заявлений оформляется протоколом конкурсной комиссии. При этом договор имущественного найма (аренды) объекта заключается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания протокола;

В случае, указанном в подпункте 1) пункта 49 настоящих Правил, когда объектный конкурс не состоялся два и более раз, Дирекция дает поручение НЖС/ЛЖС о заключении договора имущественного найма (аренды) объекта без проведения конкурсных процедур с любым лицом, не имеющим просроченную дебиторскую задолженность перед Дирекцией/ЛЖС/НЖС за последние 2 (два) года. При этом Дирекция, на основании проведенного Департаментом вокзального хозяйства анализа востребованности объекта, оформленного в письменном виде, направляет соответствующее поручение в письменном виде НЖС/ЛЖС за подписью заместителя директора по вокзальному хозяйству Дирекции или лица, его замещающего.

9. Передача объектов имущественного найма единым операторам

9.1. Общие положения

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 21 из 46

51. Единые операторы арендуют все объекты имущественного найма железнодорожных вокзалов, подлежащие передаче в аренду как единый имущественный комплекс.

52. Конкурс для единых операторов проводится в два этапа. Присутствие при процедуре вскрытия конвертов с конкурсными заявками участников конкурса для единых операторов и/или уполномоченных представителей участников конкурса для единых операторов является обязательным. Итоги каждого этапа конкурса для единых операторов оформляются в виде протокола, подписываемого всеми членами конкурсной комиссии и независимыми наблюдателями, и опубликовываются секретарем на официальном сайте АО «НК «КТЖ», не позднее следующего дня с даты подписания протоколов. Итоги первого этапа конкурса для единых операторов оформляются в соответствии с приложением 2 к настоящим Правилам, второго этапа конкурса в соответствии с приложением 3 к настоящим Правилам.

53. На первом этапе конкурса для единых операторов, секретарь конкурсной комиссии осуществляет вскрытие конвертов с конкурсными заявками.

54. После вскрытия конвертов с конкурсными заявками, конкурсная комиссия на первом этапе конкурса для единых операторов рассматривает конкурсные заявки по каждому объекту с учетом критериев, указанных в пункте 75 настоящих Правил. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем проведения первого этапа конкурса для единых операторов, конкурсная комиссия подводит итоги первого этапа конкурса для единых операторов и определяет участников конкурса для единых операторов, допущенных для участия во втором этапе конкурса для единых операторов.

Секретарь конкурсной комиссии проводит работу по размещению протокола итогов первого этапа конкурса для единых операторов и объявления о проведении второго этапа конкурса для единых операторов на официальном сайте АО «НК «КТЖ».

55. При отсутствии конкурсных заявок на конкурс для единых операторов, итоги конкурса для единых операторов оформляются только в виде протокола вскрытия конвертов с конкурсными заявками, в соответствии с приложением 1 к настоящим Правилам.

56. На второй этап конкурса для единых операторов допускаются участники конкурса для единых операторов, прошедшие первый этап конкурса для единых операторов. Конкурсная комиссия на втором этапе конкурса для единых операторов оценивает конкурсные заявки с учетом правильности заполнения конкурсной заявки (согласно приложению 5 к настоящим Правилам) и размера предложенной участниками тарифной ставки.

57. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня проведения второго этапа конкурса для единых операторов, конкурсная комиссия подводит итоги конкурса

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 22 из 46

для единых операторов и секретарь конкурсной комиссии размещает протокол итогов второго этапа конкурса для единых операторов на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ» (www.railways.kz).

9.2. Подготовка и содержание конкурсной заявки

58. Участники конкурса для единых операторов, которые будут присутствовать на конкурсе для единых операторов, должны пройти процедуру регистрации в журнале поступивших конкурсных заявок и участников конкурса для единых операторов.

59. Участники конкурса для единых операторов предоставляют конкурсную заявку на участие в первом этапе конкурса для единых операторов согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

60. Участники конкурса для единых операторов, прошедшие первый этап конкурса для единых операторов, предоставляют заявку на участие во втором этапе конкурса для единых операторов согласно приложению 5 к настоящим Правилам в сроки, указанные в тексте объявления, размещенном на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ»: www.railways.kz.

61. К конкурсной заявке на участие в первом этапе конкурса для единых операторов, для участия на первом этапе конкурса для единых операторов, прикладываются следующие документы:

1) предложение участника конкурса для единых операторов по улучшению порядка организации и предоставления услуг на железнодорожных вокзалах;

2) история деятельности участника за последние 2 (два) года, оформленная в презентационном виде (на бумажном носителе в формате Power Point pptx), презентация обязательно должна содержать иллюстрации, подтверждающие деятельность (фасад здания, внутренние помещения) с указанием информации в разрезе каждого года, контрагента и объекта;

3) документы, подтверждающие опыт работы единого оператора в сфере управления коммерческой недвижимостью (в т.ч. в области брокериджа), в сфере рекламы, дистрибуции не менее 1 (одного) года, а также документы, подтверждающие наличие и квалификацию работников, вовлекаемых в процесс управления коммерческой недвижимостью, в том числе в брокеридже, рекламе, дистрибуции;

4) копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица с приложением документов, содержащих информацию об учредителе и первом руководителе, для физического лица - документа о регистрации в качестве субъекта предпринимательства либо электронная копия свидетельства/документа о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, физического лица в качестве субъекта

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 23 из 46

предпринимательства, содержащая ссылку на официальный интернет источник (www.egov.kz).

5) копия удостоверения личности руководителя и/или работника участника конкурса для единых операторов, имеющего право подписи в договорах имущественного найма (аренды) объекта и финансовых документах с приложением доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

6) справка установленной формы налогового органа об отсутствии просроченной задолженности участника конкурса для единых операторов по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджет. Дата выдачи справки должна быть не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты вскрытия конвертов с конкурсными заявками;

7) рекомендательные письма от компаний, с которыми сотрудничал участник конкурса для единых операторов за последний год;

8) письма от крупных торговых компаний (имеющих развитую региональную сеть) о намерении сотрудничества на предмет согласия размещения своей продукции на железнодорожном вокзале;

9) документы, подтверждающие внесение обеспечения конкурсной заявки на расчетный счет организатора конкурса, указанный в конкурсной документации;

10) концепция организации сервисных услуг на железнодорожном вокзале, включающая в себя: детализацию по профилям деятельности потенциальных субарендаторов, с учетом требований Национального стандарта Республики Казахстан «Обслуживание пассажиров на железнодорожных вокзалах», оформление объекта имущественного найма с привязкой к помещению здания железнодорожного вокзала с учетом целесообразности и эстетичности, краткую техническую информацию о размерах, материалах отделки объекта имущественного найма.

Участник конкурса для единых операторов и/или его представитель по доверенности перед конкурсной комиссией проводит презентацию своей истории деятельности и концепции организации сервисных услуг на железнодорожном вокзале и детализацию по профилям деятельности потенциальных субарендаторов.

По объектам «Лотерейный терминал», «Вендинговый аппарат» презентацию проводить только по истории деятельности с приложением технических характеристик/технических спецификаций.

62. Участники конкурса для единых операторов вносят обеспечение конкурсной заявки в виде гарантийного денежного платежа в размере одного месячного платежа аренды объекта имущественного найма, указанного в конкурсной документации в срок, на расчетный счет организатора конкурса,

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 24 из 46

указанные в технической спецификации, не позднее окончательного срока подачи конкурсной заявки.

При заключении договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма с победителем конкурса для единых операторов, победитель вносит обеспечение исполнения договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма в размере одного месячного платежа аренды объекта имущественного найма, указанного в договоре имущественного найма объекта имущественного найма, на расчетный счет организатора конкурса, указанный в договоре имущественного найма, в срок, не позднее даты подписания акта приема-передачи объекта имущественного найма.

Обеспечение конкурсной заявки на участие в конкурсе для единых операторов, организатором конкурса для единых операторов возвращается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления заявления на возврат обеспечения конкурсной заявки от потенциального арендатора после размещения на сайте протоколов итогов конкурса для единых операторов, за исключением обеспечения конкурсной заявки победителя конкурса для единых операторов.

Победителю конкурса для единых операторов обеспечение конкурсной заявки возвращается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма и внесения на расчетный счет арендодателя обеспечения исполнения договора имущественного найма (аренды) Объекта имущественного найма.

Для возврата обеспечения конкурсной заявки потенциальному арендатору/победителю конкурса необходимо направить заявление в адрес Дирекции/ЛЖС/ согласно приложению № 7 к настоящим Правилам.

Обеспечение конкурсной заявки не возвращается при наступлении следующих случаев:

участник конкурса для единых операторов отозвал заявку на участие в конкурсе для единых операторов после истечения окончательного срока предоставления конкурсных заявок;

участник конкурса для единых операторов, определенный победителем конкурса для единых операторов, уклонился от заключения договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма.

9.3. Оформление конкурсной заявки

63. Конкурсная заявка на участие в первом этапе конкурса для единых операторов (на бумажном носителе) с приложением всех документов, перечисленных в подпунктах 1) - 9) пункта 61 настоящих Правил формируется участником конкурса для единых операторов на государственном или русском языках в прошитом виде, с пронумерованными страницами.

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 25 из 46

На оборотной стороне последнего листа конкурсной заявки наклеивается корешок с указанием количества листов пронумерованных и прошнурованных в конкурсной заявке, на месте стыка корешка заверяется подписью участника конкурса для единых операторов.

Концепция организации сервисных услуг на железнодорожных вокзалах (на бумажном носителе и/или в электронной форме) подготавливаются в цветном формате с техническим описанием, который соответствует требованиям порядка организации и предоставления услуг на железнодорожных вокзалах, утвержденных внутренним локальным актом АО «НК «ҚТЖ» и требованиям конкурсной документации, размещенных на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ».

Конкурсная заявка, в том числе концепция организации сервисных услуг на железнодорожном вокзале, должны вкладываться во внутренний конверт, а затем во внешний конверт.

64. К участию в конкурсе для единых операторов не допускаются конверты и конкурсные заявки на участие в первом этапе конкурса для единых операторов, написанные карандашом, содержащие вставки между строками, подчистки либо исправления, зачеркнутые слова, иные не оговоренные исправления, за исключением случаев, когда участником конкурса для единых операторов исправлены грамматические или арифметические ошибки.

9.4. Опечатывание и маркировка конвертов с конкурсными заявками

65. . Участник объектного конкурса запечатывает оригинал конкурсной заявки на участие в первом этапе конкурса для единых операторов и 3D эскизный проект во внутренний конверт (первый), который на месте склеивания конверта скрепляется подписью. После этого конверт запечатывается во внешний конверт (второй), который на месте склеивания конверта скрепляется подписью.

Внутренние и внешние конверты должны заполняться по образцу, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам.

66. Заявка на второй этап конкурса запечатывается в один конверт, который заполняется по образцу, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам.

67. При вложении конвертов с конкурсной заявкой в конверт почтовой организации или службы доставки (курьерских служб), на конверте обязательно должна быть пометка, что конверт предоставляется на конкурс для единых операторов. Почтовый конверт или конверт службы доставки (курьерских служб) не является внешним конвертом.

9.5. Место и окончательный срок предоставления конкурсной заявки

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 26 из 46

68. Конкурсная заявка с приложением документов, указанных в пункте 61 настоящих Правил предоставляется участником конкурса для единых операторов организатору конкурса для единых операторов нарочно или через услуги почтовых отправок (курьерских служб) по адресу, указанному в объявлении о проведении конкурса для единых операторов.

Конкурсная заявка должна быть представлена в соответствии с требованиями настоящих Правил и конкурсной документации.

Все конкурсные заявки остаются у организатора конкурса для единых операторов и не возвращаются участникам конкурса для единых операторов. конкурсные заявки хранятся в течение 3 (трех) лет, по истечении которых подлежат уничтожению.

69. Конкурсные заявки, предоставленные по истечению окончательного срока предоставления конкурсных заявок, конкурсной комиссией не вскрываются.

9.6. Вскрытие конкурсной комиссией конвертов с конкурсными заявками

70. Присутствующие участники конкурса для единых операторов и/или уполномоченные представители участников конкурса для единых операторов (при наличии доверенности от участника конкурса) должны зарегистрироваться до окончательного срока предоставления конкурсных заявок, указанного в объявлении, размещенном на сайте АО «НК «КТЖ»: www.railways.kz, в журнале регистрации поступивших конкурсных заявок и участников конкурса для единых операторов, подтверждая свое личное присутствие на конкурсе для единых операторов при вскрытии конвертов.

71. Секретарь конкурсной комиссии вскрывает конверты с конкурсными заявками в присутствии всех членов конкурсной комиссии и присутствующих участников конкурса для единых операторов и/или их уполномоченных представителей, в обозначенное время начала вскрытия конвертов.

В случае, если участники конкурса для единых операторов и/или их уполномоченные представители не пришли или пришли после обозначенного времени начала вскрытия конвертов, то поданная ими конкурсная заявка отклоняется без рассмотрения.

Если конверт участника конкурса для единых операторов заполнен не по образцу, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам, а также при отсутствии на конвертах номера этапа конкурса для единых операторов, конкурсная комиссия вправе принять решение об отклонении конкурсной заявки без вскрытия конвертов.

72. При вскрытии конвертов с конкурсными заявками, секретарь конкурсной комиссии объявляет присутствующим лицам следующие данные:

наименование участника конкурса для единых операторов, участвующего в конкурсе для единых операторов;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 27 из 46

соответствие внутреннего и внешнего конвертов приложению 6 к настоящим правилам;

наличие или отсутствие документов, составляющих конкурсную заявку.

73. Процедура вскрытия конвертов с конкурсными заявками оформляется протоколом вскрытия конвертов с конкурсными заявками, составленным секретарем конкурсной комиссии в соответствии с приложением 1 к настоящим Правилам.

9.7. Сопоставление конкурсных заявок

74. Конкурсная комиссия отклоняет конкурсную заявку, в случае ее несоответствия требованиям настоящих Правил и конкурсной документации.

75. Конкурсная комиссия на первом этапе конкурса для единых операторов рассматривает конкурсные заявки на основе следующих критериев:

соответствие конкурсной заявки порядку организации и предоставления услуг на железнодорожных вокзалах Республики Казахстан, конкурсной документации и настоящим Правилам;

опыта работы участника конкурса для единых операторов в сфере управления коммерческой недвижимостью, в т.ч. в области брокериджа;

наличия дополнительных предложений по улучшению предоставления услуг на железнодорожных вокзалах;

концепции организации сервисных услуг на железнодорожных вокзалах и детализацию по профилям деятельности потенциальных субарендаторов с учетом требований Национального стандарта Республики Казахстан «Обслуживание пассажиров на железнодорожных вокзалах»;

наличия писем от потенциальных крупных субарендаторов;

иные дополнительные сведения, представленные участниками конкурса для единых операторов.

Конкурсная комиссия отклоняет конкурсные заявки участников конкурса для единых операторов при наличии:

у участника конкурса для единых операторов фактов просроченной дебиторской задолженности перед НЖС/ЛЖС и Дирекцией;

со стороны участника конкурса для единых операторов фактов отказа от подписания договоров имущественного найма (аренды) объекта (в т.ч. дополнительных соглашений) с организатором конкурса и расторгнутых договоров имущественного найма (аренды) объекта в одностороннем порядке (по инициативе участника), кроме случаев отказа физическими лицами по состоянию здоровья участника (более одного календарного месяца), которые подтверждаются документом (справкой/листом о временной нетрудоспособности), выданным соответствующим медицинским учреждением;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 28 из 46

у участника конкурса для единых операторов фактов нареканий и замечаний со стороны организатора конкурса для единых операторов, подтвержденных в письменном виде (акты, уведомления и т.п.);

конкурсных заявок, написанных карандашом, содержащих вставки между строк, подчистки либо приписки, зачеркнутые слова, иные не оговоренные исправления;

наличие налоговой задолженности, согласно приложенной справке установленной формы налогового органа об отсутствии просроченной задолженности участника конкурса по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджет.

Конкурсная комиссия вправе отклонить конкурсные заявки, если:

отсутствуют документы, подтверждающие наличие опыта в сфере управления коммерческой недвижимостью, в том числе в брокеридже не менее 1 (одного) года:

отсутствует история деятельности участника за последние 2 (два) года с указанием информации в разрезе каждого года, контрагента и объекта, оформленная в презентационном виде (на бумажном носителе в формате Power Point pptx), презентация обязательно должна содержать иллюстрации, подтверждающие деятельность (фасад здания, внутренние помещения);

не предоставлены рекомендательные письма от компаний, с которыми сотрудничал участник конкурса за последний год;

не предоставлены письма от крупных торговых компаний (имеющих развитую региональную сеть) о намерении сотрудничества на предмет согласия размещения своей продукции на железнодорожном вокзале;

не предоставлены документы, подтверждающие наличие и квалификацию сотрудников, вовлекаемых в процесс управления коммерческой недвижимостью, в том числе в брокеридже;

в предоставленной концепции организации сервисных услуг на железнодорожном вокзале и детализации по профилям деятельности потенциальных субарендаторов не детализирована информация с учетом комплексного формирования коммерческой площади (помещения) с привязкой к помещению железнодорожного вокзала с учетом целесообразности и эстетичности.

При презентации участником конкурса для единых операторов и/или его представителем по доверенности члены конкурсной комиссии вправе задавать дополнительные вопросы касательно деятельности и/или предложений концепции организации сервисных услуг на железнодорожных вокзалах и детализации по профилям деятельности потенциальных субарендаторов.

Конкурсная комиссия вправе самостоятельно проверить действительность наличия деятельности в представленной истории, путем выезда на места и/или запроса в уполномоченные органы.

9.8. Определение победителя и заключение договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма

76. Конкурсная комиссия на втором этапе конкурса для единых операторов оценивает конкурсные заявки на основе критерия по размеру заявленной тарифной ставки за 1 квадратный метр/единицу в месяц, которая должна быть не ниже минимальной тарифной ставки (цены), указанной в конкурсной документации, утвержденной приказом Дирекции/ЛЖС.

Конкурсной комиссией отклоняются конкурсные заявки на участие во втором этапе конкурса для единых операторов, в которой указана тарифная ставка ниже минимальной тарифной ставки (цены), указанной в конкурсной документации, утвержденной приказом Дирекции/ЛЖС, а также не соответствующие приложению 5 к настоящим Правилам.

77. Победителем определяется участник конкурса для единых операторов, заявивший наиболее высокую тарифную ставку за 1 квадратный метр/единицу в месяц, конкурсная заявка которого заполнена в соответствии с приложением 5 к настоящим Правилам.

78. При наличии конкурентной среды, при подведении итогов второго этапа конкурса для единых операторов, конкурсная комиссия помимо победителя конкурса для единых операторов определяет участника конкурса для единых операторов, занявшего по итогам оценки и сопоставления второе место по тарифной ставке за 1 квадратный метр/единицу в месяц и на условиях, предложенных им в конкурсной заявке на участие во втором этапе конкурса для единых операторов.

79. При равенстве представленных тарифных ставок арендной платы (цены) и равных условиях, предложенных ими в заявке на участие в первом этапе конкурса для единых операторов, победителем (или участником конкурса для единых операторов, занявшим по итогам оценки и сопоставления второе место) признается участник конкурса для единых операторов, ранее предоставивший конкурсную заявку на участие во втором этапе конкурса для единых операторов.

80. Договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма с единым оператором заключается на 5 лет, в случае если сумма договора имущественного найма превышает сумму в 5 000 000 (пять миллионов) тенге без учета НДС.

9.9. Действия по несостоявшимся конкурсам для единых операторов

81. Конкурс для единых операторов признается несостоявшимся в следующих случаях:

1) отсутствия на первом этапе конкурса для единых операторов конкурсных заявок;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 30 из 46

2) поступления на первом этапе конкурса для единых операторов менее двух конкурсных заявок;

3) если после отклонения конкурсных заявок по объекту имущественного найма осталось менее двух участников первого этапа конкурса для единых операторов;

4) если участник конкурса для единых операторов, признанный победителем, отказался от подписания договора имущественного найма.

82. В случае, если конкурс для единых операторов не состоялся, организатор конкурса для единых операторов вправе:

1) провести повторный конкурс для единых операторов по данному объекту имущественного найма;

2) в случае, указанном в подпункте 4) пункта 82 настоящих Правил заключить договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма с другим участником конкурса для единых операторов, занявшим, по итогам оценки и сопоставления, второе место;

3) заключить договор способом из одного источника с единственным участником конкурса по объектам, в которых отсутствовала конкурсная среда, в случае соответствия конкурсной заявки требованиям настоящих Правил.

4) в случае, указанном в подпункте 1) пункта 81 настоящих Правил, заключить договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма с любым потенциальным арендатором (в том числе не являвшимся участником конкурса для единых операторов и не имевшим дебиторскую задолженность перед Дирекцией/ЛЖС/НЖС, первым подавшим заявление в течение 3 (трех) рабочих дней после размещения на официальном сайте итогов второго этапа объектного конкурса. Потенциальный арендатор подает заявление в Дирекцию/ЛЖС, о чем секретарь комиссии делает отметку в журнале регистрации заявок с указанием даты и времени поступления, наименования арендатора, номера и наименования объекта имущественного найма, наименования железнодорожного вокзала/вокзального комплекса. К заявлению прилагается ценовое предложение со ставкой арендной платы (цены) не ниже минимальной тарифной ставки (цены) на объекты имущественного найма и документы, перечень которых указан в пункте 61 настоящих Правил. Решение о положительном рассмотрении поступивших заявлений оформляется протоколом заместителя директора по вокзальному хозяйству Дирекции или лица, его замещающего. При этом договор имущественного найма (аренды) объекта заключается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания протокола;

В случае, указанном в подпункте 1) пункта 82 настоящих Правил, когда конкурс для единых операторов не состоялся два и более раз, Дирекция дает поручение НЖС/ЛЖС о заключении договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма, без проведения конкурсных процедур с любым потенциальным арендатором, не имевшим просроченную дебиторскую

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 31 из 46

задолженность перед Дирекцией/ЛЖС/НЖС за последние 2 (два) года. При этом Дирекция, на основании проведенного Департаментом вокзального хозяйства анализа востребованности объекта, оформленного в письменном виде, направляет соответствующее поручение в письменном виде НЖС/ЛЖС за подписью заместителя директора по вокзальному хозяйству Дирекции или лица, его замещающего.

10. Заключение договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма по итогам конкурсов

83. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня подведения итогов конкурсов, в которых указаны (определены) победители НЖС/ЛЖС письменно/по средством телефонной и др. связи (заказным письмом, телеграммой, факсом) уведомляют победителя конкурса о признании его конкурсной заявки выигравшей и о необходимости явиться в течение 3 (трех) рабочих дней в НЖС/ЛЖС для подписания акта приема-передачи объекта имущественного найма.

84. Договор имущественного найма (аренды) и акт приема-передачи объекта имущественного найма подписываются в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты размещения протоколов итогов Конкурсов, в которых определены победители Конкурсов на официальном сайте АО «НК «ҚТЖ» (www.railways.kz).

11. Порядок передачи объектов имущественного найма под деятельность, связанную с перевозочным процессом

85. НЖС/ЛЖС самостоятельно рассматривает заявления от заявителей на объекты имущественного найма под деятельность, связанную с перевозочным процессом (СТП) и заключает договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма.

При этом заключение договоров имущественного найма (аренды) объекта между НЖС/ЛЖС и заявителями, которым передается в имущественный наем (аренду) СТП осуществляется исходя из принципов:

- 1) обеспечения равного доступа потребителей к услугам;
- 2) предоставления равных условий аренды;
- 3) проведения единой тарифной политики;
- 4) неукоснительного соблюдения требований по обеспечению безопасности пассажиров и движения поездов.

86. При поступлении нескольких заявлений на один объект имущественного найма СТП, НЖС/ЛЖС для заключения договора имущественного найма (аренды) объекта предпочтение отдает первому подавшему заявлению. При этом, обязательно учитывается отсутствие дебиторской задолженности перед НЖС/ЛЖС/Дирекцией, жалоб и нареканий со

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 32 из 46

стороны Дирекции/ЛЖС, составленных в письменном виде (акты, уведомления и т.п.).

87. СТП предоставляются в имущественный наем (аренду) лицам: осуществляющим железнодорожные пассажирские перевозки; уполномоченным перевозчикам на оказание услуги по экипировке пассажирских поездов; уполномоченным перевозчикам на оказание услуги по реализации пассажирам проездных документов (билетов) исключительно на пассажирские поезда.

В случае, если вышеуказанные лица, помимо перечисленных услуг оказывают другие виды услуг, не предусмотренные перечнем, указанным в настоящем пункте Правил, то данный объект передается в имущественный наем (аренду) на основании требований, предусмотренных разделом 8 настоящих Правил.

12. Порядок и условия передачи Объектов имущественного найма для некоммерческих государственных организаций

88. Помещения/площади под имущественный наем (аренду) для некоммерческих государственных организаций предоставляются Дирекцией/НЖС-на внеклассных железнодорожных вокзалах, железнодорожных вокзалах 1,2,3 класса, производственных зданиях всех типов, ЛЖС - на вокзальном комплексе без проведения конкурса.

89. Некоммерческие государственные организации при необходимости аренды помещений/площади на железнодорожных вокзалах направляют инициативное письмо в адрес Дирекции/НЖС/ЛЖС с указанием наименования железнодорожного вокзала, места расположения объекта, предполагаемого для аренды площади/помещения.

90. Дирекция/НЖС/ЛЖС:

направляет письменный ответ. Ответ о принятом решении направляется некоммерческой государственной организации в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты поступления заявления.

13. Порядок передачи объектов имущественного найма для организаций, обеспечивающих обслуживание зданий и сооружений и безопасность железнодорожных вокзалов/вокзального комплекса

91. В случае необходимости передачи объектов имущественного найма организациям, заключившим договор об оказании услуг по обеспечению безопасности, по обслуживанию зданий и сооружений железнодорожных вокзалов, НЖС/ЛЖС рассматривает в установленном порядке заявление на заключение договора имущественного найма (аренды) объекта помещений на

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 33 из 46

возмездной основе, которое рассматривается с учетом наличия свободных площадей, технической, технологической возможности железнодорожного вокзала. Площадь, место расположения передаваемого помещения должно учитываться с учетом целевого назначения объекта. При этом необходимо исходить из пожарно-технических, санитарно-эпидемиологических, и пр. требований и потребностей арендаторов, а также требований договора об оказании услуг по обеспечению безопасности, по обслуживанию зданий и сооружений железнодорожных вокзалов.

92. После определения места расположения помещения, подписывается акт приема-передачи площади в установленном порядке.

14. Порядок заключения долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма, за исключением договоров с едиными операторами

93. Договор имущественного найма (аренды) объекта на долгосрочный период заключается в НЖС/ЛЖС на объект имущественного найма (аренды) объекта, требующий проведение ремонтно-восстановительных работ с вложением арендатором собственных средств, как в сам объект имущественного найма, так и в здание/сооружение железнодорожных вокзалов на сумму от 1 000 000 тенге и более.

94. Арендатор совместно с представителями НЖС: по внеклассным вокзалам, вокзалам 1,2,3 класса, производственным зданиям всех типов, ЛЖС - по вокзальному комплексу составляют акт совместного обследования объекта имущественного найма на проведение работ по арендуемому помещению, и подписывают его, в котором перечисляют все виды ремонтно-восстановительных работ по приведению объекта в соответствие с 3D проектом. При этом, акт совместного обследования объекта имущественного найма составляется до начала проведения ремонтно-восстановительных работ.

95. После проведенных ремонтно-восстановительных работ по приведению объекта в соответствие с 3D проектом арендатор совместно с представителями НЖС: по внеклассным железнодорожным вокзалам, железнодорожным вокзалам 1,2,3 класса, производственным зданиям всех типов, ЛЖС - по вокзальному комплексу составляет акт соответствия объекта 3D эскизному проекту в течение трех дней с даты окончания ремонтно-восстановительных работ.

96. Арендатор направляет заявление на заключение долгосрочного договора имущественного найма (аренды) объекта в Дирекцию по вокзальному комплексу, внеклассным железнодорожным вокзалам и железнодорожным вокзалам 1 класса, в НЖС по железнодорожным вокзалам 2,3 класса и производственным зданиям всех типов, в срок не позднее 2 (двух) месяцев до окончания срока действия договора с приложением следующих документов:

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 34 из 46

разработанной СД;
документов, подтверждающих стоимость ремонтно-восстановительных работ (счета-фактуры, акты сверок, фискальные чеки, акты выполненных работ и др.);

акта совместного обследования объекта имущественного найма;

акта соответствия объекта 3D эскизному проекту.

97. На вокзальном комплексе, на внеклассных железнодорожных вокзалах и железнодорожных вокзалах 1 класса, за исключением железнодорожных вокзалов, на которых проводилась реконструкция здания или капитальный ремонт, с учетом перепланировки внутренних помещений и зон (операционной, обслуживания, сервисной), возможна пролонгация действующих договоров имущественного найма (аренды) объекта, без проведения процедуры конкурса (на основании заявлений и дефектных актов), предоставленных не позднее 2 месяцев до окончания сроков действия договоров с действующими арендаторами, при предоставлении арендаторами следующих документов:

а) об отсутствии дебиторской задолженности по данному объекту перед Дирекцией;

б) о наличии дополнительных инвестиционных вложений в период действия договора имущественного найма (аренды) объекта, с целью улучшения объекта, путем предоставления презентационного материала, отражающего инвестиционные вложения арендатора (обязательное указание фотографий до и после вложенных инвестиций);

в) об отсутствии нареканий, замечаний и жалоб в адрес арендатора со стороны НЖС/ЛЖС/Дирекции, составленных в письменном виде;

г) разработанной СД;

д) документов, подтверждающих стоимость ремонтно-восстановительных работ (счета-фактуры, акты сверок, фискальные чеки, акты выполненных работ и др.).

За достоверность представленных документов ответственность несет арендатор.

98. При рассмотрении вкладываемых инвестиций арендатора будут учитываться инвестиции, как в объекты имущественного найма, так и в здания и сооружения железнодорожных вокзалов. При этом инвестиции в виде съемных оборудования (бытовая и организационная техника, бытовая и офисная мебель) при расчёте срока долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объекта учитываться не будут. Принятое решение оформляется протоколом заместителя директора по вокзальному хозяйству Дирекции/НЖС или лица, его замещающего.

14.1. Порядок рассмотрения заявлений на заключение долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объектов имущественного

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 35 из 46

найма или пролонгации договора имущественного найма (аренды) объектов имущественного найма

99. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты поступления заявления арендатора с приложенными документами, указанными в пунктах 96-97 настоящих Правил, Дирекцией - по вокзальному комплексу, внеклассным железнодорожным вокзалам и железнодорожным вокзалам 1 класса, НЖС - по железнодорожным вокзалам 2,3 класса и производственным зданиям всех типов выносится протокольное решение о заключении долгосрочного договора имущественного найма (аренды) объекта или предоставления преимущественного права на пролонгацию договоров имущественного найма (аренды) объекта, с отражением в нем срока заключения/пролонгации договора имущественного найма (аренды) объекта согласно пункту 103 настоящих Правил.

При принятии решения о заключении долгосрочного договора имущественного найма (аренды) объекта/пролонгации действующего договора имущественного найма (аренды) объекта Дирекция - по внеклассным железнодорожным вокзалам и железнодорожным вокзалам 1 класса, вокзальному комплексу, НЖС - по железнодорожным вокзалам 2,3 класса и производственным зданиям всех типов отклоняет заявления арендаторов при наличии:

допущенной дебиторской задолженности арендатором по действующим договорам имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма;

нарушений сроков проведения ремонтно-восстановительных работ и составления акта совместного обследования объекта имущественного найма;

нарушений санитарно-эпидемиологических, пожарных, антитеррористических и иных правил эксплуатации, установленных законодательством Республики Казахстан;

прочих нарушений (нецелевое использование, передача в субаренду, передача за денежное вознаграждение третьим лицам на основании партнерских и прочих отношений, проведение ремонтно-восстановительных работ без согласия арендодателя и других нарушений, в том числе условий действующих договоров имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма);

несоответствий требованиям, предусмотренным нормативными правовыми актами Республики Казахстан;

утвержденных планов Дирекции по модернизации, реконструкции и капитальных ремонтов железнодорожных вокзалов, указанных в заявлении;

нарушений сроков направления заявлений на заключение долгосрочного договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма, указанных в пункте 96 настоящих Правил.

100. Арендодатель в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты подписания протокольного решения о заключении долгосрочного договора

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 36 из 46

имущественного найма (аренды) объекта/продлонгации действующего договора имущественного найма (аренды) объекта заключает с арендатором, подавшим заявление, долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма пролонгирует действующий договор имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма на основании протокольного решения о заключении долгосрочного договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма/продлонгации действующего договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма.

В случае если долгосрочный договор заключается по договорам имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма, заключенного по итогам проведенного конкурса, то действие долгосрочного договора имущественного найма (аренды) объекта имущественного найма исчисляется с момента подписания основного договора.

101. В случае отклонения квадратуры площади после проведения ремонтно-восстановительных работ НЖС/ЛЖС составляет акт контрольного замера, на основании сметной документации, предоставленной арендатором с дальнейшим заключением дополнительного соглашения на изменение в предмете договора имущественного найма (аренды) объекта площади и суммы договора имущественного найма (аренды) объекта.

102. В случае отклонения суммы выполненных ремонтно-восстановительных работ, отраженных в документах, подтверждающих оплату, от суммы, заложенной в СД, арендодателем за основу для определения срока договора имущественного найма (аренды) объекта, берется сумма фактически подтвержденных расходов ремонтно-восстановительных работ. При этом, сумма вложений на съемный инвентарь, необходимый для осуществления коммерческой деятельности арендатора, при определении срока действия долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объекта не учитывается.

14.2. Определение срока действия долгосрочных договоров имущественного найма (аренды) объекта или продлонгации договоров имущественного найма (аренды) объекта

103. По усмотрению Дирекции/НЖС/ЛЖС при вложении арендатором инвестиций (денежных средств) для выполнения ремонтно-восстановительных работ:

1) на сумму от 1 000 000 до 1 500 000 тенге включительно с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлонгируется на срок не превышающий 2 (два) календарных года;

2) на сумму от 1 500 001 до 3 000 000 тенге включительно с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 37 из 46

заключается/продлевается на срок не превышающий 3 (три) календарных года;

3) на сумму от 3 000 001 до 5 000 000 тенге включительно с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлевается на срок не превышающий 4 (четыре) календарных года;

4) на сумму свыше 5 000 001 тенге с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлевается на срок не превышающий 5 (пять) календарных лет.

104. По усмотрению Дирекции/НЖС/ЛЖС при вложении арендатором инвестиций (денежных средств) в железнодорожные вокзалы Дирекции:

1) на сумму от 1 000 000 до 1 500 000 тенге включительно с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлевается на срок не превышающий 4 (четыре) календарных лет;

2) на сумму от 1 500 001 до 3 000 000 тенге включительно с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлевается на срок не превышающий 6 (шести) календарных лет;

3) на сумму от 3 000 001 до 5 000 000 тенге включительно с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлевается на срок не превышающий 8 (восемь) календарных лет;

4) на сумму свыше 5 000 001 тенге с НДС долгосрочный договор имущественного найма (аренды) объекта заключается/продлевается на срок не превышающий 10 (десяти) календарных лет.

При этом, инвестиционные вложения могут быть вложены в любое здание железнодорожного вокзала/комплекса Дирекции вне зависимости от места дислокации арендуемого объекта.

14.3. Предоставление скидки для действующих арендаторов при уменьшении курсирования пассажирских поездов

105. Предоставление скидки для субъектов малого и среднего бизнеса по оплате арендных платежей рассматривается НЖС/ЛЖС с градацией в зависимости от уменьшения курсирования пассажирских поездов:

1. предоставление скидки по оплате арендных платежей до 20% в случае уменьшения курсирования пассажирских поездов на 25% от общего количества пассажирских поездов;

2. предоставление скидки по оплате арендных платежей до 30% в случае уменьшения курсирования пассажирских поездов на 35% от общего количества пассажирских поездов;

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 38 из 46

3. предоставление скидки по оплате арендных платежей до 50% в случае уменьшения курсирования пассажирских поездов на 50% от общего количества пассажирских поездов.

Сравнение количества курсируемых поездов проводить по факту аналогичного периода прошлого года.

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 39 из 46

Приложение 1
к Правилам проведения процедуры передачи в
имущественный наем (аренду) площадей и
помещений на железнодорожных вокзалах,
утвержденным приказом и.о. заместителя
Председателя Правления по инфраструктуре –
директора филиала
акционерного общества
«Национальная компания -
«Қазақстан темір жолы» - «Дирекция
магистральной сети»
от _____ 2021 года № _____

Протокол вскрытия конвертов с конкурсными заявками

(место вскрытия)

(время и дата)

Конкурсная комиссия в составе: (Ф.И.О., должность председателя, его заместителя, членов конкурсной комиссии) произвела процедуру вскрытия конвертов с конкурсными заявками.

При процедуре вскрытия на _____ (№ этапа объектного конкурса/конкурса для единых операторов) присутствуют следующие участники конкурса:

(Ф.И.О., № доверенности, наименование участника конкурса)

Конкурсная документация по объекту № _____ представлена(-ы) следующим(-и) участникам(-и) объектного конкурса/конкурса для единых операторов: _____

(наименование участников)

Конкурсная заявка участника объектного конкурса/Конкурса для единых операторов _____ (наименование) вскрыта и содержит: (основные условия каждой конкурсной заявки, информация о наличии или отсутствии документов, составляющих конкурсную заявку), которые оглашены всем присутствующим при вскрытии конкурсных заявок.

Председатель конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____,

Заместитель председателя конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____,

Члены конкурсной комиссии:

/Ф.И.О./ _____,

/Ф.И.О./ _____,

Секретарь конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____

Наблюдатели: /Ф.И.О./ _____

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 40 из 46

Приложение 2
к Правилам проведения процедуры передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах, утвержденным приказом и.о. заместителя Председателя Правления по инфраструктуре – директора филиала акционерного общества «Национальная компания - «Қазақстан темір жолы» - «Дирекция магистральной сети» от _____ 2021 года № _____

Протокол об итогах первого этапа объектного конкурса/Конкурса для единых операторов

(место проведения)

(время и дата)

1. Конкурсная комиссия в составе: (Ф.И.О., должность председателя, его заместителя, членов конкурсной комиссии) провела первый этап объектного конкурса/Конкурса для единых операторов по передаче в имущественный наем (аренду) объектов, расположенных в зданиях и на территории железнодорожных вокзалов _____ (наименование железнодорожных вокзалов).

2. Конкурсные заявки представлены на первый этап объектного конкурса/Конкурса для единых операторов следующими участниками конкурса (перечислить наименование, дату представления, объекты имущественного найма, на которые поданы заявки).

3. Конкурсные заявки следующих участников отклонены: (наименование участников конкурса и причины отклонения).

4. Конкурсная комиссия по результатам оценки и сопоставления конкурсных заявок **РЕШИЛА**:

1) допустить на второй этап конкурса участника объектного конкурса/Конкурса для единых операторов по объекту №____: (наименование, место нахождения участника конкурса, а также условия, на которых он допущен на второй этап конкурса);

2) признать объектный конкурс/Конкурс для единых операторов несостоявшимся по объекту(-ам) _____ (номер(-а) и наименование(-я) объекта(-ов), причина(-ы));

Председатель конкурсной комиссии /Ф.И.О./_____

Заместитель председателя конкурсной комиссии /Ф.И.О./_____

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 41 из 46

Члены конкурсной комиссии:

/Ф.И.О./ _____,

/Ф.И.О./ _____,

Секретарь конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____

Наблюдатели: /Ф.И.О./ _____

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 42 из 46

Приложение 3
к Правилам проведения процедуры передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах, утвержденным приказом и.о. заместителя Председателя Правления по инфраструктуре – директора филиала акционерного общества «Национальная компания - «Қазақстан темір жолы» - «Дирекция магистральной сети» от _____ 2021 года № _____

Протокол об итогах второго этапа объектного конкурса/Конкурса для единых операторов

(место проведения)

(время и дата)

1. Конкурсная комиссия в составе: (Ф.И.О., должность председателя, его заместителя, членов конкурсной комиссии) провела второй этап конкурса по передаче в имущественный найм (аренду) объектов, расположенных в зданиях и на территории железнодорожных вокзалов _____ (наименование железнодорожных вокзалов).

2. Конкурсные заявки представлены на второй этап объектного конкурса/Конкурса для единых операторов следующими участниками объектного конкурса/Конкурса для единых операторов (перечислить наименования участников, дату предоставления, объекты имущественного найма, на которые поданы заявки, арендные ставки, предложенные участниками конкурса).

3. Конкурсные заявки следующих участников были отклонены: (наименование участников конкурса и причины отклонения).

4. Конкурсная комиссия по результатам оценки и сопоставления конкурсных заявок **РЕШИЛА**:

1) признать выигравшим участника объектного конкурса/Конкурса для единых операторов по объекту №____: (наименование, место нахождения победителя объектного конкурса/Конкурса для единых операторов, а также условия, на которых он признан победителем).

Если при рассмотрении, оценке и сопоставлении конкурсных заявок не был определен победитель объектного конкурса/Конкурса для единых

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 43 из 46

операторов и все конкурсные заявки были отклонены, указать соответствующую причину.

2) определить список участников (до двух участников), следующих за победителем объектного конкурса/Конкурса для единых операторов, представивших наиболее выгодные для организатора объектного конкурса/Конкурса для единых операторов ставки арендной платы (цены) в порядке приоритетности;

3) признать объектного конкурса/Конкурса для единых операторов несостоявшимся по объекту(-ам) _____ (номер(-а) и наименование(-я) объекта(-ов), причина(-ы)).

Председатель конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____,

Заместитель председателя конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____,

Члены конкурсной комиссии:

/Ф.И.О./ _____,

/Ф.И.О./ _____,

Секретарь конкурсной комиссии /Ф.И.О./ _____

Наблюдатели:

/Ф.И.О./ _____

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 44 из 46

Приложение 4
к Правилам проведения процедуры передачи в
имущественный наем (аренду) площадей и
помещений на железнодорожных вокзалах,
утвержденным приказом и.о. заместителя
Председателя Правления по инфраструктуре –
директора филиала
акционерного общества
«Национальная компания -
«Қазақстан темір жолы» - «Дирекция
магистральной сети»
от _____ 2021 года № _____

(Кому) _____
(наименование организатора конкурса)

(От кого) _____
(наименование участника конкурса)

**Конкурсная заявка на участие в первом этапе объектного
конкурса/Конкурса для единых операторов**

Рассмотрев конкурсную документацию, получение которой настоящим
удостоверяется, _____
(наименование участника конкурса, юридический адрес, банковские реквизиты)

Представляем конкурсную заявку и 3D эскизный проект по объекту
№ ___ /единый лот «_____» железнодорожного
вокзала _____.
(наименование объекта) (наименование железнодорожного вокзала)

Настоящая конкурсная заявка состоит из следующих документов:

1. _____;
2. _____;
3. _____;

Осведомлены с условиями объектного конкурса/Конкурса для единых
операторов, конкурсной документацией, локальными актами Дирекции,
размещенные на сайте АО «НК «ҚТЖ» www.railways.kz в информационном
сообщении от _____:

(указать дату информационного сообщения о проведении 1 этапа Объектного
конкурса/Конкурса для Единых операторов)

(перечислить все документы, размещенные в информационном сообщении на сайте АО «НК «ҚТЖ»
www.railways.kz)

В случае признания конкурсной заявки выигравшей, обязуемся заключить
договор имущественного найма (аренды) объекта в установленные сроки,

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 45 из 46

выполнить его условия, а также соблюдать требования, предъявляемые к объекту.

*Согласен (-ы) с тем, что сумма внесенного мною (нами) гарантийного взноса не возвращается и остается у Организатора Конкурса для Единых операторов в случаях:

1) отзыва заявки на участие в конкурсе после истечения окончательного срока предоставления конкурсных заявок;

2) отказа от заключения договора имущественного найма (аренды) объекта, в случае определения меня (нас) победителями Конкурса для Единых операторов.

До момента заключения договора имущественного найма (аренды) объекта настоящая конкурсная заявка будет выполнять роль обязательного договора между нами.

(подпись, дата) (должность, Ф.И.О.)

Примечание: Пункт, отмеченный * относится к конкурсам для единых операторов.

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах

Редакция 3.0

Страница 46 из 46

Приложение 5
к Правилам проведения процедуры передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах, утвержденным приказом и.о. заместителя Председателя Правления по инфраструктуре – директора филиала акционерного общества «Национальная компания - «Қазақстан темір жолы» - «Дирекция магистральной сети» от _____ 2021 года № _____

(Кому) _____
(наименование организатора Объектного конкурса/Конкурса для Единых операторов)

(От кого) _____
(наименование участника Объектного конкурса/Конкурса для Единых операторов)

Конкурсная заявка на участие во втором этапе объектного конкурса/Конкурса для единых операторов

Рассмотрев конкурсную документацию, получение которой настоящим удостоверяется,

_____ (наименование участника объектного конкурса/Конкурса для единых операторов, юридический адрес, банковские реквизиты)

Представляем по объекту №/единому лоту ____ «_____» железнодорожного вокзала

_____ (наименование объекта) (наименование железнодорожного вокзала)
размер ставки арендной платы (цены) _____

(сумма указывается в тенге цифрами и прописью, за __ единицу/кв.м. без учета НДС/с учетом НДС, с указанием периода (в месяц/в год)).

Осведомлены с условиями конкурса, конкурсной документацией, локальными актами Дирекции, размещенными на сайте АО «НК «ҚТЖ» www.railways.kz в информационном сообщении от _____:

(указать дату информационного сообщения о проведении I этапа Объектного конкурса/Конкурса для Единых операторов)

_____,
(перечислить все документы, размещенные в информационном сообщении на сайте АО «НК «ҚТЖ» www.railways.kz)

Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений на железнодорожных вокзалах	
Редакция 3.0	Страница 47 из 46

В случае признания конкурсной заявки выигравшей, обязуемся заключить договор имущественного найма (аренды) объекта в установленные сроки, выполнить его условия, а также соблюдать требования, предъявляемые к объекту.

До момента заключения договора имущественного найма (аренды) объекта настоящая конкурсная заявка будет выполнять роль обязательного договора между нами

(подпись, дата) (должность, Ф.И.О.)

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 48 из 46

Приложение 6
к Правилам проведения процедуры передачи в
имущественный наем (аренду) площадей и
помещений на железнодорожных вокзалах,
утвержденным приказом и.о. заместителя
Председателя Правления по инфраструктуре –
директора филиала
акционерного общества
«Национальная компания -
«Қазақстан темір жолы» - «Дирекция
магистральной сети»
от _____ 2021 года № _____

**ОБРАЗЕЦ
заполнения конвертов**

Кому _____
(наименование организатора объектного конкурса/Конкурса для единых операторов)

Куда _____
(адрес места проведения объектного конкурса/Конкурса для единых операторов)

_____ этап _____ объектного
конкурса/Конкурса для единых операторов по
(№ этапа объектного конкурса/Конкурса для единых операторов)
передаче в имущественный наем (аренду) помещений и площадей под
коммерческую деятельность на железнодорожном вокзале

_____ (наименование железнодорожного вокзала, где расположен выбранный участником объект)

_____ (номер и наименование выбранного участником объекта имущественного найма (аренды) объекта)

От кого _____
(наименование и адрес участника объектного конкурса/Конкурса для единых операторов, контактный телефон участника объектного конкурса/Конкурса для единых операторов)

**Правила передачи в имущественный наем (аренду) площадей и помещений
на железнодорожных вокзалах**

Редакция 3.0

Страница 49 из 46

Приложение 7
к Правилам проведения процедуры передачи в
имущественный наем (аренду) площадей и
помещений на железнодорожных вокзалах,
утвержденным приказом и.о. заместителя
Председателя Правления по инфраструктуре –
директора филиала
акционерного общества
«Национальная компания -
«Қазақстан темір жолы» - «Дирекция
магистральной сети»
от _____ 2021 года № _____

**ОБРАЗЕЦ
заполнения заявления на возврат внесения обеспечения**

Кому _____
наименование организатора Конкурса для единых
операторов)

Куда _____
(адрес места проведения Конкурса для единых
операторов)

От кого _____
(наименование и адрес, телефон участника Конкурса
для единых операторов, контактный)

Заявление

Мной _____ было внесено обеспечение конкурсной заявки для принятия участия в конкурсе для единых операторов в сумме _____ (прописью).
Прошу произвести возврат данной суммы на следующие реквизиты:
наименование организации, БИН, ИИК, БИК.
Копию документа подтверждающего внесение обеспечения конкурсной заявки прилагаю.

Подпись