



Qarjy Ministrlygi

Передача государственного имущества в аренду

Основание: приказы МНЭ РК от 17.03.2015г. № 211 и № 212



jalga.e-Qazyna.kz



Telegram группа
[@Jalga](https://t.me/Jalga)

АО «Информационно-учетный центр» МФ РК
г.Астана, сентябрь 2026г.

Архитектура цифровой экосистемы



Наймодатель (Акимат / КГИП МФ)

Принимает
управленческие решения,
утверждает условия,
подписывает договор



Единый оператор (e-Qazyna.kz)

Цифровая площадка,
обеспечивающая прозрачность
торгов, учет договоров и возврат
гарантийных взносов



Балансодержатель (гос. учреждение)

Физически владеет
объектом. Обеспечивает
доступ для осмотра и
передает объект по Акту



Наниматель (бизнес / физ.лицо)

Арендует объект, платит
аренду, содержит
имущество в
надлежащем порядке

Объекты аренды: матрица отсева



Зеленая зона (доступно для аренды)



Коммерческие и нежилые
помещения



Государственное оборудование



Автотранспортные средства



Непотребляемые вещи



Красная зона (вне данных Правил)



Земельные участки и
жилищный фонд



Имущество
Национального Банка РК



Военное имущество
Вооруженных сил



Спортивные сооружения школ



Памятники истории и культуры
водохозяйственные сооружения

Развилка: выбор процедуры аренды



Важно! Если на помещение <100 кв.м. или место под банкомат подано две и более заявки, автоматически запускается Тендер

Прямой путь: аренда без тендера (исключения из п.7)



Микро-объекты

Помещения до 100 кв.м. или оборудование остаточной стоимостью до 150 МРП



Почасовая аренда

Залы для конференций, курсов, концертов и выставок (площадь и стоимость не имеют значения)



Терминалы

Точечные площади под банкоматы и мультикассы



Госзаказ и питание

Поставщики госзакупок, работающие на объекте, и арендаторы школьных столовых



Почта и выборы

Отделения Казпочты в селах, помещения для предвыборной агитации кандидатов

1. Заявление на Портале

2. Рассмотрение (5 дней)

3. Подписание ЭЦП

Тендер: анатомия процесса



Условия: гарантийный взнос и сроки



Гарантийный взнос (финансы)

- **Размер:** 1 месячная базовая арендная плата (без учета коэффициентов вида деятельности).
 - **Возврат:** возвращается всем проигравшим в течении 3 рабочих дней (после подписания заявления с ЭЦП).
 - **Победителю:** засчитывается в счет будущей арендной платы.
- Штраф:** взнос сгорает, если победитель уклоняется от подписания договора аренды.



Горизонт планирования (сроки)

- **Базовый договор:** заключается на срок до 3 лет.
- **Продление:** допускается максимум 2 раза (совокупно не более 3 лет). Подача заявки за 10 дней до истечения срока договора.
- **Общий лимит:** 6 лет пребывания на объекте.
- **Исключение:** инвестпроекты могут заключаться на срок **до 25 лет** при наличии официального соглашения.

Финансы: как считается арендная плата

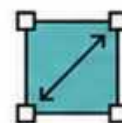
Р_{бс} (база):

Ставка МРП
(Астана/Алматы/Шымкент = 2,5 МРП, остальные = 1,5 МРП)



S (площадь):

Арендуемая площадь в квадратных метрах



К_{фн} (назначение):

Офис (1,0)
Производство (0,8)
Склад (0,6)



$$A_{\Pi} = P_{\text{бс}} \times S \times K_{\text{фн}} \times K_{\text{к}} \times K_{\text{ск}} \times K_{\text{р}} \times K_{\text{вд}} \times K_{\text{опф}}$$

К_к (помещение):

Здание (1,0)
Подвал (0,6)



К_р (локация):

Столицы (до 3,0)
Села (0,5)



К_{вд} & К_{опф}:

Вид деятельности и
форма собственности
(см. следующий слайд)



Скрытая наценка: при аренде части здания, к вашей площади (S) автоматически прибавляется 25% за использование мест общего пользования (коридоры, лестницы)

Управление стоимостью: карта коэффициентов



Удорожание
аренды

Телекоммуникации /
Вышки связи:
 $K = 5,0$



Нотариусы, обменники,
Брокеры: $K = 3,0$



Банки, банкоматы,
гостиницы: $K = 2,5$



Базовые
ставки

Медицина, культура, спорт:

$K = 1,0$



Удешевление
/ поддержка
государства

Субъекты МСБ
(кроме
торговли):
 $K = 0,9$



Дошкольное
образование:
 $K = 0,8$



НПО и
благотворитель
 $K = 0,5$



Столовые в
школах/колледжах:
 $K = 0,5$ (считается
только за учебный
год, без учета
обеденных залов)



Архитектура договора: права и обязанности



Наниматель (бизнес)

✓ Обязан:



Платить в срок
(до даты,
указанной в
договоре)



Делать
текущий
ремонт за
свой счет



Обеспечить
доступ для
проверок (СЭС и
другие органы)

✗ Запрещено:



Использовать
помещение не
по целевому
назначению



Закладывать
права аренды
в банк



Делать
перепланировку
без согласования



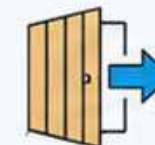
Наймодатель (государство)

✓ Обязан:

Передать объект
строго за 5 дней
после подписания
договора



Не препятствовать и
не мешать ведению
бизнеса



→ Имеет право:

Изменять цену аренды
(с обязательным
уведомлением
за 30 дней)



Расторгнуть
договор при 2-х
просрочках по
оплате



Масштабирование: модернизация и субаренда

Субаренда (Пересдача)



Письменное обращение к
Наймодателю



Ожидание 15 рабочих дней



Официальное Решение
(разрешить / отказать)

Внимание: без письменного разрешения
Наймодателя субаренда незаконна

Улучшения и реконструкция



Отделимые улучшения (мебель, техника)
всегда остаются в собственности бизнеса



Неотделимые (капремонт):
подача Заявки + ПОД



Одобрение (30 дней)



Проведение работ за свой счет



Акт ввода ->
компенсация из госбюджета

Важно: стоимость неотделимых улучшений без
заранее полученного разрешения не возмещается!

Панель предупреждений: риски и штрафы



Финансовые санкции

Пеня: 0,5% от суммы долга за **КАЖДЫЙ** день просрочки.

Штрафы оплачиваются отдельным платежом на соответствующий КБК с указанием «назначения платежа» .



Реестр должников и расторжение договора аренды



5-е число месяца:

Система e-Qazyna.kz автоматически формирует Реестр должников



Правило "2 просрочек":

Если аренда не оплачена 2 раза подряд, Наймодатель имеет право инициировать досрочное расторжение и изъятие объекта



Красные флаги:

Умышленное ухудшение объекта, отказ от капремонта, нецелевое использование ведут к расторжению договора

Защита сделки: форс-мажор и каникулы

Протокол «Форс-мажор»

- ⚠ **События:** ЧС, война, ограничивающие законы.
- 🕒 **Правило 30 дней:** Обязательное уведомление другой стороны в течение одного месяца.
- 🌐 **Каналы связи:** eGov (СМС/Push), Telegram, e-mail, заказное письмо. Контакты в договоре юридически значимы!
- ⏸ **Результат:** сроки обязательств замораживаются соразмерно времени действия ЧС.



Исторический прецедент (п.53-1)

- 🕒 **Государство доказало готовность к полному освобождению бизнеса от арендной платы в кризисные периоды:**
- 📅 **2020-2021 гг.:** массовые арендные каникулы для МСБ из-за COVID-19
- 🚩 **2022 год:** арендные каникулы для бизнеса, пострадавшего от «январских событий»

Заккрытие сделки: акт приема-передачи



Точка остановки начислений: начисление арендной платы идет строго до момента подписания Акта возврата на портале e-Qazyna.kz.
Физический выезд без ЭЦП не останавливает финансовый счетчик!

Чек-лист закрытия

- ☒ Подать заявление на отказ от продления за 10 дней (если применимо)
- ☒ Восстановить объект (если повреждения вызваны по вашей вине)
- ☒ Составить Акт с Балансодержателем с фиксацией процента износа
- ☒ Подписать Акт с ЭЦП на Портале

Внимание: при возврате объекта с износом, превышающим нормативные показатели, государство вправе взыскать материальный ущерб.

Чек-лист успешного арендатора



1. Оцифруйтесь

Подготовьте ЭЦП и зарегистрируйтесь на [e-Qazyna.kz](https://e-qazyna.kz) (укажите точные реквизиты для возврата вноса)



2. Считайте заранее

Изучите коэффициенты для вашей отрасли до торгов. Обязательно **учтите 25% наценку** за места общего пользования



3. Соблюдайте тайминг

Внесите гарантийный взнос точно в срок (дедлайн наступает **за 5 минут** до старта торгов)



4. Бюрократизируйте ремонт

Начинайте капремонт или сдачу в субаренду только после получения **официальных письменных разрешений**



5. Платите по графику

Не допускайте **2 просрочек** подряд, чтобы не попасть в Реестр должников и не потерять бизнес-точку

Разработано на основе приказов МНЭ РК №211 и №212.

Данный документ является руководством и не заменяет юридической консультации