

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О защите конкуренции» и Положением «О Департаменте архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска».

1.2. Положение определяет порядок предоставления в аренду – во владение и пользование муниципального имущества, находящегося в казне городского округа «Город Южно-Сахалинск», кроме объектов жизнеобеспечения города: систем тепло-, водоснабжения, водоотведения, газо-, электроснабжения. Порядок передачи в аренду данного имущества определяется отдельным Положением, утверждаемым городским Собранием.

1.3. Органом, уполномоченным сдавать в аренду муниципальное имущество, является Департамент архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска (далее – Департамент).

Действия по передаче в аренду муниципального имущества, совершенные другими лицами без соответствующего согласования и разрешения Департамента, являются недействительными.

1.4. Настоящее Положение подлежит применению, когда предметом аренды является следующее муниципальное имущество, находящееся в казне городского округа «Город Южно-Сахалинск»:

недвижимое имущество – нежилые здания, сооружения, строения и помещения, в том числе нежилые помещения в жилых домах;

движимое имущество – машины, оборудование, передаточные устройства, транспортные средства, вычислительная техника, инструмент и прочее.

1.5 Муниципальное имущество может быть передано в аренду юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам, в том числе иностранным физическим и юридическим лицам, зарегистрированным в РФ в установленном законодательством порядке (далее – арендаторы), в соответствии с настоящим Положением.

1.6. Договор аренды может быть заключен:

сроком до 5 лет включительно – по распоряжению Департамента;

сроком свыше 5 лет - по постановлению мэра города Южно-Сахалинска.

Договор аренды недвижимого имущества сроком на один год и более может быть подписан только при наличии технического паспорта на объект и свидетельства о государственной регистрации права муниципальной собственности. При отсутствии таких документов договор может быть заключен только на срок до одного года.

1.7. Договор аренды имущества и соглашения к нему заключаются только после предоставления заявителем документа об оплате услуги за их оформление в размере, установленном постановлением мэра города Южно-Сахалинска.

2. Способы передачи в аренду и порядок заключения договоров аренды недвижимого имущества

2.1. Недвижимое имущество может предоставляться в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным, зарегистрированным в РФ в установленном

законодательством порядке, по результатам торгов в форме аукциона или конкурса, а также без проведения торгов в соответствии с поданной заявкой.

2.2. Информационное сообщение об объектах, предлагаемых к сдаче в аренду через конкурс и аукцион, публикуется в печатных средствах массовой информации и на официальном сайте Департамента: <http://dagun.sakh.ru> и действительно в течение тридцати дней.

В случае подачи одной заявки, договор аренды заключается с лицом, ее подавшим.

В случае подачи заявок от двух и более лиц на один и тот же объект, Департамент проводит торги на право заключения договора аренды.

Порядок и условия проведения торгов определяются отдельным положением, утверждаемым решением городского Собрания.

2.3. Надлежащим образом оформленные заявки установленного образца (Приложение 1) регистрируются и ставятся на учет в Департаменте.

Заявки, поданные не по установленной форме, рассмотрению не подлежат.

2.4. В случае положительного решения о предоставлении объекта в аренду заявитель обязан для заключения договора аренды предоставить в Департамент надлежаще заверенные:

копии учредительных документов: устава и/или учредительного договора (для юридических лиц);

копию свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и копию гражданского паспорта (для предпринимателей);

копию свидетельства, выданного налоговым органом, о внесении записи в Единый государственный реестр (ЕГРЮЛ; ЕГРИП);

копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (присвоение ИНН);

копию информационного письма статистического органа об установлении идентификации в Статистическом реестре хозяйствующих субъектов;

копию выписки налогового органа из Единого государственного реестра (выписки из ЕГРЮЛ; ЕГРИП);

копию приказа (решения) или выписку из него о назначении руководителя.

2.5. При наличии возражений со стороны заявителя по проекту договора аренды (Приложение 3) договор подписывается лишь в случае достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

2.6. Договоры аренды недвижимого имущества, заключенные на срок не менее одного года, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

2.7. Изменение условий заключенного договора аренды допускается по письменному соглашению сторон за исключением случаев, предусмотренных договором.

2.8. Арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

2.9. Наличие договора аренды недвижимого имущества является основанием для заключения договора аренды на соответствующий земельный участок по постановлению мэра г. Южно-Сахалинска.

2.10. Арендатор не имеет права без письменного согласия Департамента сдавать арендуемый объект в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендуемый объект в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться иным способом.

2.11. Расторжение договора аренды осуществляется на основании действующего законодательства и условий, определенных договором.

2.12. В случае необходимости капитального ремонта арендуемого имущества, ремонта и покраски фасадов зданий и их отдельных элементов, его проведение обеспечивает Департамент в соответствии с его функциями, утвержденными постановлением мэра города Южно-Сахалинска:

2.12.1. в соответствии с Федеральным законом № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»;

2.12.2. на основании решения городского Собрания, в соответствии с порядком, утвержденным, городским Собранием, разработанным с учетом норм гражданского и бюджетного законодательства Российской Федерации.

3. Оформление договоров аренды движимого имущества

3.1. Для предоставления в аренду объекта движимого имущества заявителем предоставляется в Департамент заявка установленного образца (Приложение 2).

Наличие двух и более заявок на один и тот же объект является основанием для принятия Департаментом решения о проведении торгов на право заключения Договора аренды. Департамент вправе принять решение о проведении торгов и в иных случаях.

3.2. При положительном решении о предоставлении движимого имущества в аренду заявитель обязан предоставить в Департамент документы, перечисленные в пункте 2.4 настоящего Положения.

3.3. Договор аренды движимого имущества (Приложение 4) подлежит заключению в течение срока, указанного в предложении о заключении договора. В противном случае движимое имущество может быть передано в аренду иным лицам.

3.4. Заключение нового договора возможно только при отсутствии задолженности по арендной плате за аренду муниципального имущества, если иное не предусмотрено договором.

4. Платежи по договорам аренды муниципального имущества

4.1. За муниципальное имущество, переданное в аренду, взимается арендная плата.

4.2. Размер арендной платы устанавливается в договоре аренды в виде твердой денежной суммы либо путем описания способа (порядка) ее определения.

При заключении или изменении договора размер арендной платы определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы и базовой ставкой, утверждаемыми решениями городского Собрания городского округа «Город Южно-Сахалинск», либо устанавливается в размере рыночной арендной платы, определенной независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, либо по результатам торгов.

4.3. Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды.

4.4. Муниципальная помощь в виде льгот по арендной плате (полное либо частичное освобождение от уплаты, понижение ставок арендной платы) предоставляется в соответствии с Федеральным законом «О защите конкуренции», на основании решения городского Собрания городского округа «Город Южно-Сахалинск», с предварительного письменного согласия Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области.

4.5. Арендные платежи за арендуемое муниципальное имущество, в том числе неустойка, поступают в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск».

4.6. Размер арендной платы должен пересматриваться в порядке, предусмотренном договором аренды, в любом из следующих случаев:

при утверждении новой (изменении существующей) базовой ставки и/или методики расчета арендной платы;

при определении рыночной арендной платы независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4.7. Размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой (изменении существующей) базовой ставки. Об

изменении размера арендной платы арендатор уведомляется заказным письмом либо получением уведомления нарочным в Департаменте.

4.8. В случае если арендатор при согласии Департамента осуществляет капитальный ремонт арендуемого объекта в соответствии с пунктом 2.12 настоящего Положения, арендатор освобождается от уплаты арендной платы на сумму, утверждаемую решением городского Собрания в текущем году до утверждения бюджета города на очередной финансовый год.

При этом разрешение на проведение капитального ремонта и освобождение от уплаты арендной платы оформляется соглашением к договору аренды.

5. Порядок предоставления права передачи недвижимого имущества в субаренду

5.1. Департамент может предоставить арендатору по его письменному заявлению право передачи имущества в субаренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям при отсутствии задолженности по арендной плате.

5.2. Заявление о предоставлении письменного согласия на субаренду подается арендатором в Департамент в произвольной форме с обязательным указанием предполагаемой площади и срока субаренды.

5.3. На субаренду выдается письменное согласие установленного Департаментом образца. Срок субаренды не может превышать срок действия договора аренды.

5.4. Письменное согласие на субаренду подлежит оформлению и выдаче при условии уплаты арендатором единовременного платежа в размере 10 % предусмотренной договором аренды арендной платы за площадь, передаваемую в субаренду, за весь период субаренды.

5.5. Сумма единовременного платежа за субаренду поступает на лицевой счет Департамента и используется согласно утвержденной смете расходов на оплату за:

5.5.1. государственную регистрацию договоров аренды муниципального имущества и соглашений к ним;

5.5.2. услуги независимых оценщиков по определению рыночной арендной платы за объекты муниципального имущества;

5.5.3. размещение в средствах массовой информации объявлений и получение платной информации от специализированных организаций по муниципальным объектам, находящимся в аренде или безвозмездном пользовании, и о пользователях имущества;

5.5.4. охрану и услуги по содержанию временно свободного арендного фонда или предназначенного для передачи в безвозмездное пользование.

5.6. Условия предоставления части недвижимого имущества в субаренду устанавливаются договором между арендатором и субарендатором, заключаемым на срок действия письменного согласия с соблюдением требований по использованию недвижимого имущества, установленных настоящим Положением и договором аренды по форме, утвержденной Департаментом.

Договор субаренды прекращается одновременно с прекращением договора аренды.

5.7. После выдачи письменного согласия на право передачи недвижимого имущества в субаренду в случае, если арендатор пользовался льготами по арендной плате, Департамент производит перерасчет арендной платы за часть площади, переданной в субаренду, без учета льгот.

5.8. За передачу муниципального имущества в субаренду без получения письменного согласия либо за нарушение требований по использованию имущества, сданного в субаренду, арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и договором аренды.

5.9. Для осуществления учета договоров субаренды арендатор должен в течение 15-ти дней предоставить в Департамент нотариально заверенную копию договора субаренды.

В случае непредставления копии договора в установленный срок Департамент вправе отозвать согласие на передачу имущества в субаренду, письменно уведомив об этом арендатора, при этом сумма единовременного платежа за субаренду, уплаченная в соответствии с п. 5.4 Положения, возврату арендатору не подлежит.

5.10. Договор субаренды на новый срок может быть заключен на основании вновь полученного письменного согласия Департамента.

6. Контроль за использованием арендуемого муниципального имущества

6.1. Контроль за выполнением условий договоров аренды муниципального имущества осуществляет Департамент, городское Собрание городского округа «Город Южно-Сахалинск».

6.2. Департамент, осуществляя деятельность по контролю за использованием муниципального имущества, имеет право привлекать к содействию правоохранительные органы, санитарно-эпидемиологические, противопожарной безопасности и иные органы.

6.3. Департамент вправе обратиться в судебные органы с соответствующими исками в случае нарушения арендатором условий договора аренды для привлечения его к ответственности в установленном законом порядке.

6.4. За просрочку внесения арендных платежей начисляется пеня в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности.

7. Порядок распределения арендных платежей по договору аренды

7.1. Арендная плата и неустойка поступают в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск» и подлежат дальнейшему распределению следующим образом:

95% - в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

5% - Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска.

7.2. Средства в размере 5 (пяти) процентов, поступающие в распоряжение Департамента, используются для выполнения возложенных на Департамент следующих функций:

7.2.1. охрана муниципального имущества;

7.2.2. оплата по договорам подряда (кроме договоров, заключенных с работниками Департамента);

7.2.3. независимая оценка и инвентаризация муниципального имущества;

7.2.4. приобретение оборудования и предметов длительного пользования;

7.2.5. приобретение материальных запасов;

7.2.6. объявления в СМИ о предоставлении в аренду муниципального имущества;

7.2.7. оплата услуг по вскрытию и закрытию помещений и зданий, в том числе при осуществлении судебно-исполнительного производства;

7.2.8. информационно-справочное обслуживание, в том числе получение статистических справок, заключений органов ЗАГС;

7.2.9. оплата текущих расходов по приобретению товаров, услуг, ремонту зданий и помещений;

7.2.10. оплата НДС, местных налогов, государственной пошлины.

7.3. Департамент не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным месяцем предоставляет финансовому управлению администрации г. Южно-Сахалинска справку о поступивших в отчетном периоде арендных платежах (нарастающим итогом с начала года) для определения причитающихся Департаменту отчислений от фактически поступивших арендных платежей.

7.4. На основании справки о поступивших в отчетном периоде арендных платежах финансовое управление производит перечисление средств на расчетный счет Департамента.

7.5. Средства, поступившие из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск», расходуются на цели, определенные пунктом 7.2 настоящего Положения согласно смете, утверждаемой начальником Департамента.

8. Порядок страхования муниципального имущества.

8.1. Порядок и условия страхования муниципального имущества определяется отдельным Положением, утверждаемым городским Собранием городского округа «Город Южно-Сахалинск».