



Российская Федерация
Томская область
Дума городского округа Стрежевой

РЕШЕНИЕ

03.04.2009

№ 472

Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой

В соответствии со статьями 124-125 Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, статьями 16,51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьёй 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьями 32, 46, 67 Устава городского округа Стрежевой, в целях упорядочения муниципальных правовых актов городского округа Стрежевой

ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой, согласно приложению.
2. Признать утратившими силу решения Думы городского округа Стрежевой :
 - от 25.10.2006 №157 «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой»;
 - от 24.01.2007 №194 «О протесте прокурора города Стрежевого на п.п. 2.9; 2.11; 4.5 Положения «О порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой», утвержденного решением Думы городского округа Стрежевой от 25.10.2006 № 157»;
 - от 04.07.2007 № 244 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой»;
 - от 02.04.2008 № 361 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой»;
 - от 06.08.2008 №405«О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в печатном издании газете «Северная звезда» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Стрежевой: <http://admstrj.tomsk.ru>.

Председатель Думы городского округа

Мэр городского округа Стрежевой

_____ Н.В. Крюков

_____ В.М. Харахорин

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «О защите конкуренции», Уставом городского округа Стрежевой и муниципальными правовыми актами, регулирующими вопросы передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой.

Настоящее Положение устанавливает порядок передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Стрежевой, определения арендных платежей, а также порядок осуществления контроля за использованием арендованного имущества.

1. Общие положения

1.1. Под имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой (далее – имущество), подлежащим передаче в аренду, в настоящем Положении понимаются объекты нежилого фонда и движимое имущество, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой.

В аренду может быть передано любое имущество, находящееся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой, которое в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации может являться объектом аренды.

1.2. Имущество передается в аренду с целью наиболее эффективного и целевого использования, а также с целью получения в местный бюджет доходов в виде арендной платы.

1.3. Предоставление имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него к иному лицу.

1.4. Арендодателями выступают:

- Муниципальное образование городской округ Стрежевой, представленное Администрацией городского округа Стрежевой (далее – собственник)
- Муниципальные предприятия и учреждения, имеющие на своем балансе имущество, передаваемое в аренду (далее - Балансодержатель)

1.5. Арендаторами имущества могут быть юридические и физические лица.

2. Порядок передачи имущества в аренду и субаренду

2.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов (далее – торгов) на право заключения таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании:

1) актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации;

2) решения суда, вступившего в законную силу;

3) федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом;

2.1.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено без проведения торгов на право заключения таких договоров, в случаях:

1) предоставления права аренды на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

2) предоставления права аренды на это имущество на срок не более чем тридцать календарных дней (предоставление права аренды на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения торгов запрещается).

2.2. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными бюджетными учреждениями и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения таких договоров.

2.2.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными бюджетными учреждениями и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено без проведения торгов на право заключения таких договоров, в следующих случаях:

1) предоставления права аренды на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

2) предоставления права аренды на это имущество на срок не более чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения торгов запрещается).

2.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в п. 2.1., 2.2 раздела 2 настоящего Положения, и перечень случаев заключения договоров аренды путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, конкурсы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2.4. В случаях заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества без проведения торгов предусматривается следующий порядок:

2.4.1. Заявление о передаче имущества в аренду рассматривается постоянно действующей Комиссией по предоставлению в аренду объектов муниципальной собственности (далее – Комиссия) в составе семи членов. В состав комиссии входят должностные лица Администрации городского округа Стрежевой и Депутаты Думы городского округа Стрежевой (не менее двух депутатов). Персональный состав Комиссии утверждается постановлением Администрации городского округа Стрежевой.

Председателем Комиссии является заместитель Мэра городского округа по экономике и финансам или иное должностное лицо Администрации городского округа, назначенное постановлением Администрации городского округа.

2.4.2. По результатам рассмотрения заявления Комиссия при наличии оснований указанных в пунктах 2.1, 2.1.1, 2.2.1 настоящего Положения выносит предложение о заключении договора аренды без проведения торгов либо предложение об отказе в передаче имущества в аренду в случае, если заявитель не подпадает по категории лиц, указанных в пунктах 2.1.1, 2.2.1. Кроме того, предложение об отказе в передаче имущества в аренду выносится в случаях наличия задолженности по налогам, сборам, взносам, налоговым санкциям; отсутствия лицензий на право осуществления предполагаемого вида деятельности, если этот вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с законодательством РФ. Предложение Комиссии о передаче или об отказе в передаче в аренду имущества принимается большинством голосов от числа членов Комиссии и оформляется протоколом.

Администрация городского округа, с учетом предложения Комиссии, принимает постановление о передаче имущества в аренду либо отказывает заявителю в передаче имущества. Мотивированный отказ направляется заявителю в 7-дневный срок.

2.4.3. Заявления юридических и физических лиц с предложением заключить договор аренды имущества направляются Арендодателю.

2.4.4. Заявление должно содержать следующие сведения:

- полное наименование с указанием организационно-правовой формы юридического лица, его юридический и почтовый адрес (для юридических лиц), фамилию, имя, отчество, вид, серия и номер документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства (для физического лица, гражданина, осуществляющего предпринимательскую деятельность без образования юридического лица);
- виды деятельности юридического лица, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
- банковские реквизиты;
- предполагаемое целевое использование имущества;
- местонахождение имущества, его площадь;
- предполагаемые существенные условия договора аренды, в том числе срок аренды.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие сведения о юридическом, физическом лице, гражданине, осуществляющем предпринимательскую деятельность без образования юридического лица:

- копии учредительных документов (для юридических лиц), копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица, копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица);
- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- справку из налогового органа об отсутствии задолженности по налогам, сборам, взносам, налоговым санкциям;
- копии лицензий на право осуществления предполагаемого вида деятельности, если этот вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с законодательством РФ;

Копии прилагаемых документов к заявлению, выписки из них должны быть заверены нотариально или могут быть заверены Арендодателем при предоставлении подлинников заверяемых документов.

2.5. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передавать арендованное имущество в субаренду. Согласие оформляется путем визирования (согласования) собственником имущества - Арендодателем, договора субаренды. Отношения между Арендатором и Субарендатором регулируются договором субаренды по согласованию с Арендодателем. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора аренды.

2.6. Муниципальное учреждение вправе выступать в качестве арендодателя имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия собственника такого имущества.

3. Арендная плата

3.1. Величина арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой, определяется по формуле:

$A \text{ пл.} = S \times \text{Сб.} \times \text{Киз.} \times \text{Км.} \times \text{Кт.} \times \text{Кв.д.} \times \text{Кзон.}$, где:

A пл. – ежемесячная арендная плата;

S - площадь арендуемых помещений;

Сб. – базовая ставка месячной арендной платы ;

Киз. – коэффициент износа здания (сооружения);

Км. – коэффициент типа строительного материала стен здания;

Кт. – коэффициент типа помещения;

Кв.д. – коэффициент вида деятельности арендатора;

К зон. – коэффициент зональности.

Базовая ставка месячной арендной платы устанавливается и изменяется постановлением Администрации городского округа Стрежевой.

Изменение размера арендной платы возможно не чаще одного раза в год. Новые размеры арендной платы вступают в силу с начала очередного финансового года.

3.1.1. Площадь арендуемых помещений

Площадь арендуемого здания (помещений в здании) определяется суммой площадей помещений разного типа и разного качества, находящихся в пользовании арендатора. Площадь арендуемого здания (помещений в здании) определяется по внутреннему периметру здания (помещений в здании). Площади помещений общего пользования вменяются к оплате каждому пользователю в доле, пропорциональной доле занимаемых пользователем помещений в суммарной полезной площади здания.

3.1.2. Коэффициент износа здания (сооружения)

Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле $\text{Киз} = (100\% - \% \text{ износа}) : 100\%$. Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации на текущий год.

При отсутствии данных органов технической инвентаризации коэффициент износа определяется по формуле $\text{К из} = \text{С ост} / \text{С бал.}$, где:

С ост. – остаточная стоимость здания (сооружения);

С бал. – балансовая стоимость здания (сооружения).

Коэффициент износа объекта муниципального нежилого фонда, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,5.

3.1.3. Коэффициент типа строительного материала стен

Км = 1 кирпич, железобетон

Км = 0.9 прочие материалы

Км = 0.6 комбинация: кирпич (железобетон) – дерево

Км = 0.6 дерево.

3.1.4. Коэффициент типа помещения

Кт = 1.3 для помещений с отдельным входом;

Кт = 1.15 для помещений с общим входом, пожарных переходов в зданиях;
Кт = 0.9 отапливаемые складские помещения, гаражи; здания производственного назначения (диспетчерские, проходные, КПП, РММ, РМУ и др.);

Кт = 0.8 не отапливаемые складские помещения, гаражи;

Кт = 0.5 цокольные этажи и подвалы в зданиях.

3.1.5. Коэффициент вида деятельности арендатора

Коэффициент вида деятельности арендатора устанавливается на основании учредительных документов, лицензий, свидетельств государственной аккредитации в соответствии с кодами ОКВЭД, присвоенными органами государственной статистики.

1). К в.д. = 1.5 для следующих видов деятельности: ночные бары, клубы, дискотеки; кафе; рестораны; банковская деятельность; страховая деятельность; нотариальная деятельность; адвокатская деятельность; юридические услуги; аудит; рекламная деятельность.

2). К в.д. = 1.3 для следующих видов деятельности: торговля, общественное питание с правом реализации алкогольной продукции, производство и ремонт ювелирных изделий.

3). К в.д. = 1 для прочих видов деятельности, не вошедших в перечень настоящего раздела настоящего Положения, в т.ч. холодильник на 500 тонн.

4). К в.д. = 0.8 для рынков.

5). К в.д. = 0.6 для следующих видов деятельности: общественное питание без права реализации алкогольной продукции; медицинские услуги (кроме косметологических и стоматологических); санитарно-профилактическая деятельность; спортивная и физкультурная деятельность; образовательная деятельность; музейная деятельность; деятельность по организации детского досуга; внешкольное воспитание.

6). К в.д.=0.5 для следующих видов деятельности: размещение демонстрационно-выставочного зала термотерапевтического оборудования;

7). К в.д.=0.2 для следующих видов деятельности: бытовое обслуживание населения; услуги бани; оказание кузнечных услуг; услуги по технической инвентаризации объектов, оказываемые государственными унитарными предприятиями; кассы по продажам авиабилетов и железнодорожные кассы; деятельность предприятий и учреждений инвалидов; предприятий и учреждений ветеранов войн; предприятий и учреждений участников ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС (на площадь, пропорциональную количеству инвалидов, ветеранов, участников, имеющих основным местом работы указанные выше предприятия и учреждения);

8). К в.д.= 0.1 для следующих видов деятельности: для организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, на территории городского округа Стрежевой;

9). К в.д.= 0.01 для следующих видов деятельности: размещения религиозных организаций; детских и юношеских клубов; для организации производственной деятельности автотранспортных предприятий, занимающихся перевозкой пассажиров; ритуальные услуги;

10). К в.д. = 0.001 для следующих видов деятельности:

размещение некоммерческих общественных организаций (фондов): культурных центров, организаций по защите прав инвалидов, советов ветеранов войны и труда, учреждения, организации, осуществляющие приготовление, хранение, отпуск лекарств и других медицинских товаров.

11). К в.д.=0.0001 для следующих видов деятельности: предприятия, организации, оказывающие услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.6. Коэффициент зональности города

С учетом территориального расположения арендуемого здания (помещений в здании):

К зон. = 1.3 для микрорайонов №№I, II, III, IV, V;

К зон. = 1.2 для микрорайонов №№VII, IX, ЗГГ, Парковая зона, пром. зона от ул. Бурения и ул. Октября до микрорайона Новый;

К зон. = 1.1 для микрорайона Новый и промышленной зоны города;

К зон. = 1 для микрорайона №XIII.

3.1.7. Особые условия

В отдельных случаях для арендаторов нежилых помещений социально-значимых объектов отдельным Решением Думы городского округа Стрежевой устанавливается иной порядок определения размера арендной платы при наличии предварительного согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной помощи.

3.2. В случае заключения договора аренды по результатам торгов в форме аукциона размер арендной платы определяется по результатам их проведения.

3.3. Арендная плата по договорам аренды имущества, в том числе штрафы, пени и прочие денежные средства, полученные по судебным искам, подлежит зачислению в местный бюджет.

3.4. Арендная плата устанавливается в договоре аренды имущества в отношении всего арендуемого имущества в целом в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически в сроки определенные договором аренды.

3.5. Арендодатель не вправе взимать иные виды платежей с Арендатора помимо установленной арендной платы за пользование арендуемым имуществом, арендной платы за пользование земельным участком, на котором находится передаваемое в аренду имущество, и платежей в счет возмещения затрат на содержание (обслуживание) арендуемого имущества.

3.6. Контроль за поступлением средств от аренды осуществляет Арендодатель.

4. Заключение, изменение, расторжение (прекращение) договора аренды имущества

4.1. Договор аренды имущества заключается между Арендодателем и Арендатором.

4.2. Договор аренды имущества по результатам торгов заключается в порядке и сроки предусмотренные федеральным законодательством.

4.3. Для заключения договора аренды имущества без проведения торгов Арендодатель направляет Арендатору два экземпляра проекта договора. В течение 10 дней с момента получения проекта договора два экземпляра договора Арендатором подписываются, скрепляются печатями (при наличии) и возвращаются Арендодателю. При отсутствии возражений со стороны Арендатора по тексту проекта договора аренды имущества в течение 10 дней с момента получения подписанного Арендатором проекта договора, два экземпляра договора Арендодателем подписываются, скрепляются печатью, регистрируются. Один экземпляр договора направляется Арендатору.

4.4. Договор аренды имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.5. Передача имущества Арендатору осуществляется после заключения договора аренды имущества по акту приема-передачи.

4.6. Арендодателю, в срок до 01 июля 2010 года, разрешается заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов в случае, если договоры аренды были заключены до 1 июля 2008 года с арендаторами - субъектами малого и среднего предпринимательства (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных

ископаемых)). При этом заключение указанных в настоящем пункте договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2010 года.

4.7. Изменение условий заключенного договора аренды имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. По требованию Арендодателя договор аренды, может быть расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью Арендатора.
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и договором.

По требованию одной из сторон договор аренды может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, которое повлекло для другой стороны такой ущерб, что она (сторона) в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

4.9. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в установленном законом порядке только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

5. Контроль за использованием имущества, передаваемого в аренду

5.1. Арендодатель осуществляет контроль за целевым использованием имущества, переданного в аренду. При установлении нецелевого использования арендованного имущества и в случае невыполнения Арендатором условий договора аренды имущества Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора аренды имущества. Проверки проводятся комиссией, в состав которой входят представители Арендодателя- балансодержателя, собственника имущества. Персональный состав комиссии утверждается собственником имущества. Результаты проверок оформляются актом проверки. Арендодатель, обязан в пятидневный срок после обнаружения нарушения, подготовить все необходимые документы (акт о выявленных нарушениях) для предоставления на заседание Комиссии с целью принятия решения по существу выявленных нарушений: требовать от Арендатора устранения нарушений в разумный срок либо требовать досрочного расторжения договора аренды имущества.

5.2. Решение Комиссии направляется Арендодателю для принятия мер по устранению выявленных нарушений.