



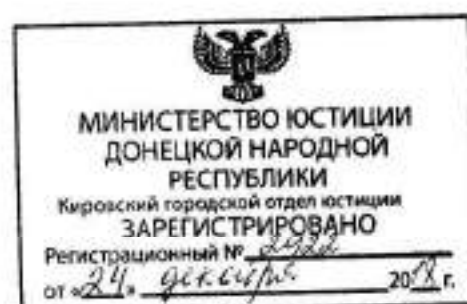
ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КИРОВСКОЕ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05 декабря 2018 г.

Кировское

№ 532



Об утверждении Временного порядка передачи в аренду имущества муниципальной общины города Кировское и Временной методики расчета и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское

С целью урегулирования в переходный период правовых отношений между администрацией города Кировское и субъектами хозяйствования по использованию муниципального имущества, повышения эффективности его использования, руководствуясь частью 2 статьи 86 Конституции Донецкой Народной Республики, Законом Донецкой Народной Республики «О нормативных правовых актах» (с изменениями), Распоряжением Главы Донецкой Народной Республики от 05.05.2015 № 61 «О коммунальной (муниципальной) собственности в Донецкой Народной Республике», Порядком представления нормативных правовых актов на государственную регистрацию и проведения их государственной регистрации, утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 12.02.2016 № 1-15 (в ред. Постановления Совета Министров Донецкой Народной Республики от 10.03.2017 № 3-62), подпунктом 3.2.3 пункта 3.2 раздела 3 Положения об администрации города Кировское, утвержденного распоряжением главы администрации города Кировское от 26.01.2015 № 1,

РАСПОРЯЖАЮСЬ:

1. Утвердить Временный порядок передачи в аренду имущества муниципальной общины города Кировское (прилагается).

2. Утвердить Временную методику расчета и порядок использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское (прилагается).

3. Балансодержателям - арендодателям объектов муниципальной формы собственности обеспечить заключение договоров аренды согласно Временному порядку передачи в аренду имущества муниципальной общины города Кировское и Временной методике расчета и порядку использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское.

4. Отделу информационно - компьютерного обеспечения администрации города Кировское (Романчук) обеспечить опубликование на официальном сайте администрации города Кировское распоряжения, прошедшего государственную регистрацию, зарегистрированного Министерством юстиции Донецкой Народной Республики в течение семи рабочих дней со дня получения письма Кировского городского отдела юстиции о регистрации настоящего распоряжения.

5. Распоряжение вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль выполнения настоящего распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации города Кировское Полысюка С.В.

И.о. главы администрации



С.В. Ермаков

УТВЕРЖДЕН

Распоряжением главы
администрации
города Кировское
от 05.12.2018 № 532

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК
передачи в аренду имущества
муниципальной общины города Кировское

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Временный порядок передачи в аренду имущества муниципальной общины города Кировское (далее – Порядок) разработан в соответствии с Конституцией Донецкой Народной Республики, действующими законодательными актами Донецкой Народной Республики, распоряжениями главы администрации города Кировское с целью усовершенствования процесса передачи в аренду имущества муниципальной общины города Кировское (далее – муниципальное имущество).

1.2. Настоящий Порядок действует в переходный период до формирования в установленном порядке соответствующих органов местного самоуправления и/или до принятия нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики относительно передачи в аренду имущества муниципальной формы собственности.

1.3. В настоящем Порядке термины используются в следующем значении:

аренда – основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, необходимое арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности;

арендодатель – лицо, уполномоченное главой администрации города Кировское сдавать имущество в аренду;

арендатор – физическое лицо – предприниматель или юридическое лицо, заключившее с арендодателем договор аренды и получившее во временное владение и пользование имущество, находящееся в муниципальной собственности;

балансодержатель – муниципальное предприятие, учреждение, организация, которому имущество передано в оперативное управление, общества совладельцев многоквартирных домов;

заявитель – физическое лицо – предприниматель или юридическое лицо, изъявившее желание арендовать имущество, находящееся в муниципальной собственности;

объект ссуды — недвижимое имущество, бесплатно передаваемое во временное пользование (здания, сооружения, помещения и земельный участок без выделения в натуре (на местности), площадь которого определена пропорционально к долям лиц в праве на здание/сооружение, в котором расположено имущество), а также отдельное индивидуально определенное имущество коммунальных предприятий, организаций и учреждений;

отчёт о независимой оценке — отчёт о рыночной стоимости муниципального имущества, определенной путем проведения независимой оценки субъектом оценочной деятельности, зарегистрированным в Донецкой Народной Республики.

Иные термины в настоящем Порядке применяются в том значении, в котором они используются в законодательстве Донецкой Народной Республики.

1.4. Объектами аренды является имущество, находящееся в муниципальной собственности, а именно:

недвижимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения);

отдельное индивидуально определенное имущество муниципальных предприятий, организаций и учреждений (машины, оборудование, сети водо-, газо-, электроснабжения, сооружения и оборудования на них, другие учетные единицы основных средств, нематериальные активы и другие ценности, которые выделяются в самостоятельный объект аренды согласно действующему законодательству).

1.5. Арендодателями могут являться:

муниципальные предприятия, учреждения и организации которым имущество передано в оперативное управление, в том числе и отдельное индивидуально определенное имущество;

администрация города Кировское, как юридическое лицо;

объединения совладельцев многоквартирных домов;

предприятия, организации, учреждения, основанные на муниципальной собственности;

муниципальные предприятия, учреждения, организации, которым передан на обслуживание жилой фонд.

1.6. Передача в аренду муниципального имущества осуществляется посредством заключения договора, исключительно на основании соответствующего распоряжения главы администрации Кировское.

1.7. Арендаторами муниципального имущества могут быть хозяйственные общества, созданные членами трудового коллектива предприятия, его структурные подразделения, юридические и физические лица-предприниматели, юридические лица иностранных государств, международные организации, зарегистрированные на территории Донецкой Народной Республики.

1.8. Балансодержатель при наличии пустующего помещения подает соответствующую информацию в администрацию города Кировское для формирования и обеспечения обнародования на официальном сайте администрации города Кировское реестра объектов муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены в аренду.

1.9. Контроль исполнения договоров аренды осуществляет арендодатель. В случае выявления нарушений условий договора арендодателем принимаются соответствующие меры, предусмотренные действующим законодательством, по их устранению. Арендодатель ведет учет договоров аренды, контролирует своевременность внесения арендной платы и принимает соответствующие меры, по погашению задолженности арендатором.

II. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ

2.1. Оценка объекта аренды предшествует заключению договора аренды и осуществляется субъектом оценочной деятельности в порядке предусмотренном действующим законодательством. Если на дату продления действия аренды последняя оценка объекта аренды была сделана более трех лет тому назад, для продления договора аренды осуществляется новая оценка объекта аренды.

2.2. Независимую оценку объекта аренды с её рецензированием осуществляют субъекты оценочной деятельности на конкретную дату. Результаты независимой оценки действительны для заключения договора аренды в течение 6 месяцев от даты оценки, если иной срок не предусмотрен в отчете по независимой оценке.

Ответственность за достоверность данных по определению стоимости имущества несет субъект оценочной деятельности. Оплата расходов, связанных с проведением независимой оценки, проводится за счет будущего арендатора.

III. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПЕРЕДАЧЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ. ПОРЯДОК ОБЪЯВЛЕНИЯ КОНКУРСА

3.1. Инициатива о намерении арендовать муниципальное имущество может исходить от физических лиц-предпринимателей, юридических лиц. Заявитель направляет балансодержателю заявление в свободной форме, в котором должны содержаться следующие сведения: местоположение объекта имущества, его площадь, вид деятельности и срок аренды.

Заявление физического лица-предпринимателя подписывается им лично, подпись заверяется проставлением оттиска печати (при наличии).

Заявление юридического лица – руководителем или уполномоченным им лицом, чья подпись заверяется проставлением оттиска печати.

3.2. К заявлению прилагаются надлежащим образом заверенные копии следующих документов:

3.2.1. Для физических лиц-предпринимателей:
свидетельства о регистрации субъекта хозяйственной деятельности на территории Донецкой Народной Республики;
паспорта и идентификационного кода;
вывода субъекта оценочной деятельности о стоимости объекта аренды;
лицензии на осуществления предполагаемого вида деятельности (в соответствии с целевым использованием имущества) в случае, если данный вид деятельности подлежит лицензированию.

3.2.2. Для юридических лиц:
свидетельства о регистрации субъекта хозяйственной деятельности на территории Донецкой Народной Республики;
устава или положения предприятия, организации, учреждения;
реквизиты предприятия, организации, учреждения;
приказ на назначения руководителя, доверенность, в случае, если интересы юридического лица представляет уполномоченный представитель;
выводы субъекта оценочной деятельности о стоимости объекта (за исключением случаев, когда потенциальными арендаторами выступают органы государственной власти и муниципальные органы (органы местного самоуправления), их структурные подразделения, государственные, муниципальные предприятия, учреждения и организации, которые содержатся за счет средств местного или Республиканского бюджета;
для бюджетных учреждений и организаций — справка финансового органа, которая подтверждает, что субъект хозяйствования является бюджетным учреждением, организацией.

3.3. Балансодержатель в течение пяти рабочих дней после получения соответствующего обращения от потенциального арендатора направляет в адрес администрации города Кировское заявление, оформленное в соответствии с приложением 1. К заявлению прилагаются: надлежащим образом заверенные копии документов, указанных в пункте 3.2 раздела III настоящего Порядка, информация о месторасположении помещения в здании, о том, что помещение не является вспомогательным и техническим. При наличии прилагается план из инвентарного дела, с указанием передаваемого в аренду помещения или копия технического паспорта помещения. Ответственность за достоверность поданных документов несет балансодержатель имущества.

Заявление подается в отдел муниципальных услуг администрации города Кировское по адресу: 86300, ДНР, город Кировское, улица Шахтёрская, 39. После рассмотрения главой администрации города Кировское, заявление передается для исполнения в Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Кировское (далее - Управление ЖКХ).

3.4. Управление ЖКХ в течение десяти рабочих дней осуществляет проверку объекта муниципальной собственности с целью обследования его

технического состояния и возможности его передачи в аренду, а так же устанавливает:

принадлежность другим лицам конкретизированного в заявлении имущества на правах аренды либо ином вещном праве;

наличие заявлений на аренду указанного имущества со стороны лиц, которым муниципальное имущество предоставляется согласно действующему законодательству, без проведения публикации о намерении передать имущество в аренду и без объявления конкурса;

существование других ограничений относительно заявленного имущества, которые делают невозможным передачу его в аренду.

3.5. В случае установления отсутствия запретов на передачу объекта в аренду информация о намерении передать в аренду указанное имущество публикуется на официальном сайте администрации города Кировское.

Информация должна содержать название объекта аренды, его адрес, площадь, срок аренды, информацию о месте приема заявлений, телефон для справок и иную информацию при необходимости.

3.6. После опубликования объявления в течение десяти рабочих дней балансодержатели принимают заявления от физических лиц-предпринимателей и юридических лиц об аренде муниципального имущества.

В случае поступления одного заявления, конкурс на право аренды не проводится. Договор аренды заключается с заявителем на основании распоряжения главы администрации города Кировское.

Балансодержатель в течение трех рабочих дней письменно информирует администрацию города Кировское о поступлении одного заявления, к которому прилагается согласованный потенциальным арендатором проект договора аренды (Примерный) индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной собственности города Кировское (далее – договор аренды) нежилого помещения, содержащего существенные условия в соответствии с приложением 2.

На основании предоставленных документов Управление ЖКХ готовит проект распоряжения главы администрации города Кировское о заключении договора аренды между балансодержателем и заявителем.

В случае поступления двух и более заявлений, балансодержатель в течение трех рабочих дней письменно информирует об этом администрацию города Кировское и предоставляет надлежащим образом заверенные копии документов предоставленных заявителями, для проведения Управлением ЖКХ конкурса на право аренды в соответствии с настоящим Порядком.

3.7. Передача в аренду муниципального имущества без публикации и проведения конкурса на право аренды осуществляется:

бюджетным предприятиям, организациям и учреждениям, осуществляющим свою деятельность на территории города Кировское;
музеям;

предприятиям и общественным организациям в сфере культуры и искусств (в том числе национальным творческим союзам и их членам под творческие мастерские);

общественным организациям ветеранов;

общественным организациям инвалидов;

реабилитационным учреждениям для инвалидов и детей инвалидов, а также предприятиям и общественным организациям инвалидов, которым определена целесообразность предоставления государственной помощи;

религиозным организациям, деятельность которых не запрещена на территории Донецкой Народной Республики, для обеспечения проведения богослужений, религиозных обрядов и церемоний;

при передаче в аренду помещения на короткий срок (не более пяти календарных дней), без права продления срока аренды.

3.8. В передаче объекта в аренду может быть отказано, в случае:

орган, к сфере управления или деятельности которого принадлежит объект аренды, не дает согласие на заключение договора аренды;

не предоставлен полный пакет документов, в том числе независимая оценка объекта аренды;

на других основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

3.9. Обнародование информации о конкурсе осуществляется Управлением ЖКХ на основании протокола заседания конкурсной комиссии об определении условий конкурса путем опубликования на официальном сайте администрации города Кировское не менее чем за десять рабочих дней до даты проведения конкурса.

Объявление должно содержать следующие данные:

информацию об объекте аренды (название, местоположение, площадь);

условия конкурса, в том числе минимальный размер арендной платы, определенный согласно Временной методике расчета и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское;

окончательный срок принятия предложений участников конкурса;

дату, время и место проведения конкурса;

другую информацию (в том числе о месте приема заявлений на конкурс, телефон для справок и др.).

3.10. В случае если балансодержатель объекта аренды имеет потребность в использовании помещения для собственных нужд, в том числе для размещения офиса объединений совладельцев многоквартирных домов, им подается соответствующая информация в администрацию города Кировское о намерении использовать нежилое помещение для собственных нужд.

В этом случае распоряжением главы администрации города Кировское создается рабочая группа по определению целесообразности использования

нежилого помещения муниципальной собственности для собственных нужд балансодержателя.

В состав рабочей группы могут входить представители администрации города Кировское, Управления ЖКХ и другие лица.

Рабочей группой в течение 10 календарных дней осуществляется обследование объекта аренды. Результаты обследования члены рабочей группы оформляют соответствующим актом, в котором указываются выводы о возможности использования объекта аренды для собственных нужд балансодержателя.

Рабочая группа рассматривает собранные материалы (информацию балансодержателя, акт обследования объекта аренды) и принимает решение о целесообразности использования объекта аренды для собственных нужд балансодержателя.

Решение рабочей группы оформляется кратким протоколом заседания, который подписывает председатель и секретарь рабочей группы. В случае если рабочей группой принято решение о целесообразности использования объекта аренды для собственных нужд балансодержателя, Управление ЖКХ готовит проект распоряжение о передаче имущества в безвозмездное пользование балансодержателю имущества.

Примерный Договор безвозмездного пользования (ссуды) индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной общины города Кировское заключается в соответствии с приложением 3.

После издания распоряжения главы администрации о передаче имущества в безвозмездное пользование право заключения указанного договора делегируется первому заместителю главы администрации города Кировское. В случае отсутствия первого заместителя главы администрации, лицу, согласно утвержденной схеме взаимозаменяемости руководителей администрации города Кировское (лицу замещающего его по приказу).

3.11. Имущество муниципальной собственности города Кировское так же может быть передано в безвозмездное пользование:

1) предприятиям и учреждениям государственной и муниципальной форм собственности, для решения социальных проблем и развития гражданского общества;

2) общественным движениям и организациям, зарегистрированным в Донецкой Народной Республике;

3) центрам профессиональной и социальной реабилитации инвалидов и больных;

4) организациям, не являющимся субъектами предпринимательской деятельности, которые проводят обучение детей и юношества в сферах образования, культуры, спорта, искусства;

5) религиозным организациям и благотворительным фондам, зарегистрированным в Донецкой Народной Республике;

6) зарегистрированным в Донецкой Народной Республике субъектам хозяйственной деятельности, оказывающим услуги по организации школьного

питания, определенным в установленном законодательством порядке, – помещения пищеблоков (помещения школьных столовых, находящиеся в них оборудование, мебель и инвентарь), для организации питания учеников, преподавателей и обслуживающего персонала учебного учреждения.

Кроме того, если у администрации города Кировское отсутствует возможность обеспечить надлежащим образом содержание и сохранность муниципального имущества из-за отсутствия средств или соответствующих специалистов, то для обеспечения сохранности имущества (от разрушения, порчи, хищения) такое имущество может передаваться во временное безвозмездное пользование других лиц.

3.12. Проект распоряжения главы администрации города Кировское подготавливается Управлением ЖКХ на основании письменного обращения перечисленных в пункте 3.11 настоящего Порядка лиц в адрес главы администрации города Кировское и соответствующего ходатайства профильных структурных подразделений администрации города Кировское либо соответствующего министерства Донецкой Народной Республики. К заявлению прилагаются письменное согласование балансодержателя помещения, копия свидетельства о государственной регистрации заявителя в Донецкой Народной Республике.

3.13. На основании распоряжения главы администрации города Кировское, балансодержатель заключает договор о безвозмездном пользовании муниципальным имуществом (ссуда), с указанием в договоре порядка возмещения (компенсации) пользователем имущества балансодержателю расходов по содержанию такого имущества (коммунальные платежи и иные расходы) и размеры такого возмещения (компенсации).

В договоре предусматриваются также порядок и условия возможного продления срока действия договора на основании документов, перечисленных в пункте 3.12 настоящего Порядка, либо основания для одностороннего досрочного расторжения договора по инициативе балансодержателя или собственника муниципального имущества.

IV. ПРИНЦИПЫ И УСЛОВИЯ КОНКУРСА

4.1. Конкурс на право аренды проводится в соответствии с принципами: добросовестной конкуренции среди участников; открытости и прозрачности проведения конкурса на всех его стадиях; объективности оценки поданных на конкурс предложений.

4.2. Основными условиями конкурса являются: размер арендной платы; эффективное использование объекта аренды по целевому назначению; соблюдение требований эксплуатации объекта; участие в социальных программах города Кировское;

и другие условия.

4.3. При передаче в аренду недвижимого имущества главным критерием определения победителя конкурса является максимальный размер арендной платы при обязательном выполнении иных условий конкурса.

При прочих равных основных предложениях при проведении конкурса учитывается возможное преимущественное право лица на заключение договора аренды на основании других дополнительных условий, указанных им в заявлении.

4.4. Для участия в конкурсе, лица желающие принять в нем участие, подают на рассмотрение конкурсной комиссии следующие документы:

заявление об участии в конкурсе с указанием обязательств (предложений) исполнения условий конкурса, указанных в пункте 4.2 раздела IV настоящего Порядка, дополнительных предложений к договору аренды;

сведения об участнике конкурса – согласно пункту 3.2 раздела III настоящего Порядка.

4.5. Предложения подаются в запечатанных конвертах с надписью «На конкурс», с указанием адреса объекта аренды, наименования заявителя и его местонахождения. Конверты до момента проведения конкурса хранятся в Управлении ЖКХ.

4.6. Конкурсной комиссией не рассматриваются:

предложения, содержащие не полный пакет документов, указанный в пункте 3.2 раздела III настоящего Порядка;

предложения, не оформленные в соответствии с пунктом 4.5 раздела IV настоящего Порядка;

предложения, поданные не в установленные сроки.

4.7. В случае если после проведения публикации возникли объективные причины невозможности передачи в аренду имущества, выставленного на конкурс, балансодержатель должен немедленно письменно проинформировать администрацию города Кировское и заявителя о снятии объекта с конкурса не позднее, чем за пять календарных дней до его проведения. В день проведения заседания комиссии по передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Кировское, составляется соответствующий акт, который подписывают члены комиссии.

V. КОНКУРСНАЯ КОМИССИЯ

5.1. Конкурсная комиссия по передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Кировское (далее - Комиссия) – временно действующий коллегиальный орган, создаваемый для передачи в аренду объектов муниципальной собственности по конкурсу.

5.2. Количественный и персональный состав Комиссии утверждается распоряжением главы администрации города Кировское при объявлении конкурса на право аренды имущества в количестве не менее 7 человек.

5.3. В состав Комиссии включаются представители администрации города Кировское, Управления ЖКХ, арендодателя и другие лица.

5.4. Основные задачи Комиссии:

определение условий и сроков проведения конкурсов;
рассмотрение предложений участников конкурсов;
определение победителей конкурсов;
составление протоколов заседаний Комиссии.

5.5. Комиссия начинает свою работу со дня вступления в силу распоряжения главы администрации города Кировское о ее создании.

5.6. Комиссию возглавляет председатель – первый заместитель главы администрации, в случае его отсутствия (отпуск, командировка, временная нетрудоспособность) – заместитель председателя комиссии, который руководит Комиссией и организывает её работу, в пределах своей компетенции созывает заседания Комиссии, председательствует на заседаниях и организывает подготовку материалов на рассмотрение Комиссии.

В случае отсутствия секретаря Комиссии его обязанности выполняет один из членов Комиссии, который назначен председателем Комиссии.

5.7. На заседаниях Комиссии присутствуют председатель, заместитель председателя, секретарь, члены комиссии, участники конкурса (по желанию) и иные лица (по решению Комиссии).

5.8. Заседание Комиссии считается правомочным при условии участия в нем не менее 2/3 членов Комиссии.

5.9. Результаты конкурса оформляются в виде краткого протокола. Протокол ведет секретарь Комиссии, который после окончания заседания подписывается председателем, секретарем и членами Комиссии, учувствовавшими в заседании.

5.10. Протокол Комиссии после его подписания хранится в Управлении ЖКХ.

VI. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА

6.1. За день до проведения конкурса претенденты, подавшие свои конкурсные предложения, могут прибыть в Управление ЖКХ и на основании письменного заявления на имя председателя Комиссии убедиться в том, что поданные ими предложения находятся в неповрежденных конвертах, о чем

составляется соответствующий акт, который подписывается председателем Комиссии и претендентом.

6.2. Конкурс является открытым и проводится в один этап, на котором определяется победитель согласно условиям конкурса.

В день проведения конкурса претенденты могут прибыть на заседание Комиссии. Претенденты не имеют права голоса в принятии решений Комиссией.

6.3. В случае поступления одного предложения, которое отвечает условиям конкурса, Комиссия принимает протокольное решение о признании его победителем конкурса.

В случае поступления двух или более конкурсных предложений, которые соответствуют условиям конкурса, победитель конкурса определяется Комиссией на основе анализа предложений большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии.

В случае отсутствия предложений, которые бы отвечали условиям конкурса, конкурс по данному объекту считается несостоявшимся.

В случае поступления заявки на аренду от бюджетной организации до проведения конкурса, Комиссия принимает протокольное решение о заключении договора аренды с указанным заявителем, согласно действующему законодательству.

6.4. Перед вскрытием конкурсных предложений Комиссия соответствующим актом подтверждает, что конверты не повреждены. Конверты с предложениями на конкурс распечатываются на заседании Комиссии для определения победителя конкурса.

6.5. Комиссия принимает решения простым большинством голосов. Председатель Комиссии имеет решающий голос, если при принятии решения об определении победителя конкурса голоса членов Комиссии разделились поровну.

6.6. После окончания заседания Комиссии составляется краткий протокол, в котором отмечаются:

- информация об участниках конкурса;
- предложения и обязательства участников;
- определение победителя.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами Комиссии и председателем.

6.7. В случае отказа победителя Конкурса заключить договор аренды в течение трех рабочих дней, Комиссия по истечении указанного срока вправе протокольным решением признать победителем лицо, предложившее второй по величине размер арендной платы.

За информацией о результатах конкурса участники должны обратиться в Управление ЖКХ не ранее, чем через три рабочих дня после его проведения.

6.8. В повторном конкурсе не может брать участие победитель предыдущего конкурса, отказавшийся от заключения договора аренды.

6.9. По результатам конкурса Управление ЖКХ готовит проект распоряжения главы администрации города Кировское о передаче в аренду имущества победителю конкурса, после чего с победителем конкурса арендодатель заключает договор аренды.

В договор аренды включается арендная плата в размере, предложенном победителем конкурса. Данный размер арендной платы используется при продлении договора аренды. Перерасчет арендной платы производится исключительно в случае увеличения ее размера.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Для подготовки проекта распоряжения главы администрации города Кировское о заключении договора аренды, балансодержателем предоставляется заявление на имя главы администрации города Кировское с приложением пакета документов согласно пункту 3.2 раздела III настоящего Порядка. В случае передачи имущества по конкурсу дополнительно прилагается протокол конкурсной Комиссии.

7.2. В случае если после подписания главой администрации города Кировское распоряжения изменяется:

размер арендуемой площади (в связи с получением нового технического паспорта или отказом арендатора от части площади и т.п.), арендодатель на основании письма арендатора подает на рассмотрение главе администрации города Кировское ходатайство и согласованный арендатором проект дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды. После рассмотрения ходатайства главой администрации города Кировское оно передается для исполнения в Управление ЖКХ. Управление ЖКХ изучает поданные материалы и в случае целесообразности предлагаемых изменений готовит проект соответствующего распоряжения главы администрации города Кировское;

целевое использование помещения (в связи с изменением вида деятельности), арендодатель на основании письменного заявления арендатора, либо акта о фактическом целевом использовании подает главе администрации города Кировское ходатайство и согласованный арендодателем проект дополнительного соглашения о внесении изменений к договору аренды. Управление ЖКХ рассматривает поданные материалы и в случае целесообразности предлагаемых изменений готовит проект соответствующего распоряжения главы администрации города Кировское.

7.3. Для арендной платы, рассчитанной по конкурсному предложению, ее перерасчет производится исключительно в случае увеличения размера арендной платы.

7.4. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды, заключенный с учетом существенных условий договора.

7.5. Передача в аренду имущества в день заключения договора аренды оформляется актом приема-передачи, который подписывается балансодержателем-арендодателем и арендатором (далее - Стороны) и отображает состояние объекта аренды на момент заключения договора и является его неотъемлемой частью.

7.6. Изменения и дополнения в договор аренды вносятся путем подписания дополнительного соглашения двумя сторонами, которое является неотъемлемой частью договора. Дополнительное соглашение до подписания Сторонами подлежит обязательному согласованию первым заместителем главы администрации города Кировское. В случае отсутствия первого заместителя главы администрации - лицом, согласно утвержденной схеме взаимозаменяемости руководителей администрации города Кировское и соответствующей регистрацией в Управлении ЖКХ.

7.7. Проект договора аренды до его заключения подлежит обязательному согласованию первым заместителем главы администрации города Кировское. В случае отсутствия первого заместителя главы администрации, проект договора аренды согласовывается лицом, согласно утвержденной схеме взаимозаменяемости руководителей администрации города Кировское.

7.8. Договор аренды заключается в течение двух месяцев после издания распоряжения главы администрации о разрешении заключения договора аренды и подлежит регистрации в Управлении ЖКХ.

7.9. В случае, если договор аренды не заключен в течение двух месяцев со дня издания распоряжения главы администрации города Кировское о разрешении заключить договор, Управление ЖКХ, по ходатайству арендодателя, готовит проект распоряжения о признании утратившим силу распоряжения о передаче объекта в аренду.

7.10. Арендодатели, на чьи расчетные счета поступают денежные средства от аренды, обязаны зарегистрировать договоры аренды в Министерстве доходов и сборов Донецкой Народной Республики не позднее пятого рабочего дня от даты заключения договора.

7.11. Срок действия договора аренды определяется по согласованию сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.12. Ответственность за соответствие действующему законодательству условий договора аренды недвижимого имущества и правильность его оформления несет арендодатель.

VIII. ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Основанием для продления договора аренды муниципального имущества является исключительно соответствующее распоряжение главы администрации города Кировское.

8.2. После окончания срока действия договора аренды арендатор, который надлежащим образом выполнял свои обязанности, имеет право на его продление на новый срок.

8.3. Договор аренды продлевается путем заключения дополнительного соглашения.

8.4. При продлении срока действия договора на новый срок арендатор обязан письменно обратиться в адрес арендодателя с заявлением о продлении срока действия договора аренды в течение шестидесяти календарных дней до окончания срока действующего договора. Арендодатель в течение пяти рабочих дней после получения соответствующего заявления от арендатора предоставляет в администрацию города Кировское ходатайство о продлении договора аренды с приложением письменной информации о выполнении арендатором условий договора.

IX. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В СУБАРЕНДУ

9.1. Арендатор имеет право передавать в субаренду часть недвижимого имущества (нежилых помещений, зданий, сооружений) и другое отдельное индивидуально определенное имущество только с согласия Арендодателя и на основании соответствующего распоряжения главы администрации города Кировское.

Для этого Арендатор обязан обратиться к Арендодателю с письменным заявлением в свободной форме о намерении передать имущество в субаренду.

Балансодержатель в течение пяти рабочих дней после получения соответствующего обращения от заявителя, направляет в адрес администрации города Кировское заявление с просьбой о разрешении передачи имущества в субаренду.

К заявлению прилагаются надлежащим образом заверенные копии документов потенциального субарендатора:

свидетельства о регистрации субъекта хозяйственной деятельности на территории Донецкой Народной Республики;
паспорта и идентификационного кода;
лицензии на осуществления предполагаемого вида деятельности (в соответствии с целевым использованием имущества) в случае, если данный вид деятельности подлежит лицензированию.

При этом срок предоставления объекта аренды в субаренду не может превышать срока действия договора аренды, а площадь, которая передается в субаренду, не должна превышать: для торговых, служебных, других объектов - 50% общей площади объекта аренды; для складских помещений — 70% общей площади объекта аренды.

9.2. Не допускается передача в субаренду имущества, предоставленного в аренду бюджетным учреждениям.

9.3. В этом случае распоряжением главы администрации города Кировское создается рабочая группа по определению целесообразности передачи части недвижимого имущества (нежилых помещений, зданий, сооружений) и другого отдельно индивидуально определенного имущества в субаренду.

В состав рабочей группы могут входить представители администрации города Кировское, Управления ЖКХ и другие лица.

Рабочей группой в течение 10 календарных дней осуществляется обследование объекта аренды. Результаты обследования члены рабочей группы оформляют соответствующим актом, в котором указываются выводы о возможности части недвижимого имущества (нежилых помещений, зданий, сооружений) и другого отдельно индивидуально определенного имущества в субаренду.

9.4. Решение рабочей группы оформляется кратким протоколом заседания, который подписывает председатель и секретарь рабочей группы. В случае если рабочей группой принято решение о целесообразности передачи части недвижимого имущества (нежилых помещений, зданий, сооружений) и другого отдельного индивидуально определенного имущества в субаренду Управление ЖКХ готовит соответствующий проект распоряжения главы администрации города Кировское.

9.5. К договору субаренды применяются положения о договоре аренды.

Х. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

10.1. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды, заключаемый между Сторонами в соответствии с приложением 2.

10.2. Договор аренды вступает в силу с момента его подписания двумя сторонами. В этот же день объект аренды должен быть передан арендатору по акту приема-передачи.

10.3. Существенными условиями договора аренды являются:

объект аренды;

срок, на который заключается договор аренды;

арендная плата с учетом ее индексации;

обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток и др.;

страхование арендатором взятого им в аренду имущества;

обязанности сторон по обеспечению пожарной безопасности арендованного имущества;

порядок использования амортизационных отчислений;

восстановление арендованного имущества и условия его возврата, исполнение обязательств;

порядок осуществления арендодателем контроля состояния объекта аренды.

По соглашению Сторон в договоре аренды могут быть предусмотрены другие условия, закрепленные действующим законодательством Донецкой Народной Республики для данного вида договора. Условия договора аренды являются обязательными для исполнения Сторонами на весь срок действия договора.

Реорганизация арендодателя не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

10.4. Арендатор обязан вносить арендную плату своевременно и в полном объеме. Арендная плата вносится на счета, указанные в договоре аренды, до конца текущего месяца, но не позднее 1 числа следующего месяца. Копии платежных поручений, подтверждающие оплату аренды, в обязательном порядке предоставляются арендодателю для осуществления качественного учета и контроля поступления денежных средств не позднее 3 числа следующего месяца.

10.5. Арендатор обязан обеспечить надлежащую сохранность арендованного имущества, предотвращать его повреждение и уничтожение, содержать имущество в порядке, согласно предусмотренным санитарными нормами и правилам пожарной безопасности, поддерживать в удовлетворительном состоянии, не хуже, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа.

10.6. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ к объекту аренды представителей арендодателя и представителей администрации города Кировское, осуществляющих управление имуществом, предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию (документацию) об

объекте аренды для проверки соблюдения арендатором условий договора аренды.

10.7. Арендатор обязан по требованию арендодателя проводить сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверок.

10.8. Арендатор обязан самостоятельно оплачивать стоимость фактически потребленных коммунальных услуг поставщикам этих услуг, предоставляемым по отдельным договорам, заключенным арендатором с этими организациями (систем водопровода, канализации, газа, электрической и тепловой энергии и т.п.) по тарифам, которые в установленном действующим законодательством порядке покрывают полную стоимость их предоставления и пропорциональную арендуемой площади часть затрат на содержание придомовой территории, услуг по техническому обслуживанию инженерного оборудования внутридомовых сетей и плату за пользование земельным участком (его части).

Плата за пользование земельным участком (его части) вносится арендатором в соответствии с действующим законодательством.

10.9. После нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике, арендатор обязан застраховать арендуемое имущество на весь срок аренды. При этом балансодержатель должен быть указан как выгодоприобретатель страховой суммы. Объем страховых платежей, сроки их оплаты определяются договором страхования объекта аренды. При наступлении страхового случая полученная балансодержателем страховая сумма засчитывается в возмещение ущерба, возникшего в связи с повреждением (уничтожением) арендуемого имущества (зачетная сумма).

10.10. Арендатор обязан в случае реорганизации, приватизации или его (арендатора) ликвидации или возбуждения судом дела о банкротстве письменно уведомить об этом арендодателя в течение десяти календарных дней с момента возникновения перечисленных факторов и предоставить Устав и учредительный договор, которые учитывают реорганизационные процессы, а также информацию о правопреемстве.

10.11. Арендатор несет ответственность за соблюдением правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещении на основании норм действующего законодательства.

Арендатор обязан обеспечить соответствующее содержание инженерных коммуникаций (водопроводных, канализационных, электрических, газовых и тепловых сетей), переданных в аренду вместе с объектом аренды. В случае проведения плановых ремонтных работ не менее чем за три календарных дня письменно уведомлять об этом арендодателя.

10.12. Арендатор обязан обеспечить противопожарную безопасность арендуемого имущества согласно действующему законодательству.

10.13. Арендатор возмещает арендодателю убытки, причиненные ненадлежащим ремонтом или эксплуатацией объекта аренды. При ухудшении состояния или уничтожении объекта аренды по вине арендатора он возмещает арендодателю убытки в размере стоимости ремонта или восстановления имущества.

10.14. В случае освобождения арендатором объекта аренды без письменного предупреждения арендодателя в установленном порядке, а также без составления и подписания акта о приеме-передаче объекта аренды, арендатор несет материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки в полном размере и выплачивает арендную плату за весь период пользования. За имущество, оставленное арендатором в арендуемом помещении без охраны, арендодатель ответственности не несет.

10.15. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя, в случае выезда в другой населенный пункт, всеми доступными средствами о прекращении ведения хозяйственной деятельности в арендуемом помещении более чем за три месяца.

10.16. В случае наличия в здании или сооружении нескольких арендаторов, арендаторы несут солидарную ответственность за ненадлежащее техническое состояние этого здания или сооружения, их фасада, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории.

10.17. Арендатор обязан на протяжении действия договора аренды за счет собственных средств проводить необходимый текущий ремонт объекта аренды.

10.18. Арендатор несет ответственность за сохранность объекта аренды (кроме случаев, которые определены действующим законодательством как форс-мажорные, в том числе повреждения, которые возникли в результате проведения боевых действий), а также за причинение этим имуществом ущерба третьим лицам.

10.19. Разрешение на перепланировку и переоборудование объекта аренды оформляет на свое имя арендодатель в установленном порядке по письменной просьбе арендатора.

Выполнение строительных работ по перепланировке и переоборудованию объекта аренды (улучшение объекта аренды), а также по оформлению необходимой документации выполняет за свой счет арендатор по письменному согласованию с администрацией города Кировское.

Согласие на осуществление улучшений предоставляется арендатору в форме распоряжения главы администрации города Кировское.

10.20. Неотъемлемые улучшения объекта аренды выполняются только на основании проектно-сметной документации (локальной сметы), разработанной в установленном действующим законодательством порядке, письменно согласованной с администрацией города Кировское.

Арендатор имеет право начать осуществлять улучшение объекта аренды только при наличии письменного согласования администрации города Кировское.

10.21. Акт выполненных работ утверждается балансодержателем объекта, который контролирует выполнение работ, срок и их соответствие сметной и другой документации.

10.22. В случае окончания срока действия договора аренды или при его расторжении арендатор обязан согласно акту приема-передачи возвратить объект аренды арендодателю в состоянии, в котором находился объект аренды на момент передачи его в аренду, с учетом всех выполненных арендатором улучшений, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, с учетом износа за период срока действия договора аренды.

Арендатор, который выполнил улучшение арендованного имущества, имеет приоритетное право на продление или заключение нового договора аренды на данное имущество.

10.23. Арендатор вправе оставить за собой проведенные улучшения объекта аренды, произведенные за счет личных средств, если они могут быть отделены от объекта аренды без причинения ему вреда.

Улучшения объекта аренды, выполненные арендатором за личные средства, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, остаются в муниципальной собственности. Стоимость неотъемлемых улучшений объекта аренды компенсации не подлежит.

10.24. Арендатор не имеет права передавать свои обязательства по договору и передавать объект аренды полностью или частично в пользование другому лицу без письменного разрешения администрации города Кировское.

Арендатор не имеет права заключать договоры (контракты, соглашения), в том числе о совместной деятельности, связанные с любым использованием объекта аренды другим юридическим или физическим лицом, а в случае необходимости заключение таких договоров осуществлять только с письменного разрешения арендодателя и соответствующего распоряжения главы администрации города Кировское.

В случае нарушения условий договора аренды арендодатель имеет право, в соответствии с действующим законодательством, инициировать досрочное расторжение договора аренды в установленном порядке.

10.25. Стороны договора могут установить, что его условия применяются к отношениям между ними, которые возникли до его заключения.

10.26. Плата за аренду муниципального имущества определяется в соответствии с Временной методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество и пропорции ее распределения, утвержденной распоряжением главы администрации города Кировское.

10.27. Объект аренды должен использоваться арендатором только по целевому назначению.

10.28. Действие договора аренды прекращается в случаях:
 окончанием срока, на который был заключен договор;
 приватизации объекта недвижимости;
 банкротства или ликвидации арендатора;
 уничтожения объекта аренды.

Договор аренды расторгается в одностороннем порядке по инициативе арендодателя с обязательным письменным уведомлением об этом арендатора, в котором указывается срок, по истечению которого срок действия договора аренды будет считаться прекращенным, этот срок не может быть меньше чем тридцать календарных дней (кроме бюджетных организаций):

при наличии у арендатора задолженности по арендной плате за три месяца и больше;

нарушений правил благоустройства, тишины и порядка, на основании установленных законов норм, и зафиксированных соответствующими органами;

в случае выявления факта получения дополнительных денежных средств от сдачи в субаренду помещений без внесения разницы в местный бюджет между начисленной платой за субаренду и той частью, которую получает арендатор;

наличия у арендатора долгов по оплате коммунальных платежей и эксплуатационных затрат по содержанию арендованного имущества на протяжении трех месяцев действия договора аренды;

в случае выезда в другой населенный пункт арендатора и отсутствия письменного уведомления о прекращении хозяйственной деятельности в арендованном имуществе муниципальной собственности более трех месяцев, что подтверждается письмом арендодателя;

использования имущества муниципальной собственности не по целевому назначению.

Распоряжение главы администрации города Кировское о расторжении договора аренды издается на основании ходатайства балансодержателя – арендодателя имущества и информации о письменном предупреждении арендатора о прекращении договора аренды в одностороннем порядке.

10.29. В случае прекращения или расторжения договора аренды недвижимого имущества арендатор оплачивает аренду с учетом дня передачи арендодателю имущества, согласно акту приема-передачи.

10.30. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случаях принятия соответствующего законодательства Донецкой Народной Республики, изменения настоящего Порядка, Временной методики расчета и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское, изменений централизованных цен и тарифов.

Первый заместитель
главы администрации



С.В. Польшюк

Порядок разработан
производственным отделом Управления
жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист

А.В. Понамаренко

Приложение 1
к Временному порядку передачи
в аренду имущества муниципальной
общины города Кировское (пункт 3.3)

Главе администрации города Кировское

(заявитель — балансодержатель имущества)

Заявление

Прошу Вашего разрешения на передачу в аренду нежилого помещения (здания, строения, сооружения) общей площадью _____ м², расположенного на/в _____ этаже здания по адресу: _____, для _____ (целевое использование помещения) сроком на _____, в связи с обращением _____ (предполагаемый срок аренды) (Ф.И.О. заявителя или _____ (название предприятия))

Прилагается:

1. Копия заявление лица, желающего взять помещение в аренду.
2. Копия паспорта заявителя и идентификационного кода.
3. Свидетельство о регистрации субъекта хозяйствования.
4. Справка о балансовой стоимости (или отчет об экспертной оценке недвижимого имущества, после выполнения которой прошло не более 3-х лет).
5. Информация о месторасположении помещения в здании, его техническом состоянии, о том, что помещение не является вспомогательным и техническим.
6. Выкопировка из инвентаризационного дела (для жилых домов).

_____ (дата)

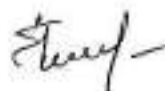
_____ (подпись)

_____ (ЗАЯВИТЕЛЬ ФИО руководителя)

Приложение разработано

производственным отделом Управления
жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист



А.В. Понамаренко

Приложение 2
к Временному порядку передачи в
аренду имущества муниципальной
общины города Кировское (пункт 3.6)

**Примерный Договор аренды
индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной общины
города Кировское**

г.Кировское « ____ » _____ 20__ г.

_____ (полное название Арендодателя)
(далее – Арендодатель), в лице _____ (должность, фамилия, имя и отчество)
действующий на основании _____ (название документа, № приказа)
с одной стороны, и _____ (полное название лица Арендатора),
(далее –Арендатор), в лице _____ (должность, фамилия, имя и отчество)
действующий на основании _____ (Устава, доверенности, др.)

с другой стороны, заключили настоящий Договор аренды индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной общины города Кировское (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель на основании распоряжения главы администрации города Кировское от « ____ » _____ № _____ передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование (аренду) муниципальное отдельное индивидуально определенное имущество _____ (полное название)
(далее – Имущество), площадью _____ м², расположенное по адресу: г.Кировское, _____ на _____ этаже _____ (здания, помещения, сооружения), находится на балансе _____ (далее - Балансодержатель), стоимость которого определена в соответствии с независимой оценкой составляет _____ руб. _____ коп.
Имущество передается в аренду с целью _____

2. Условия передачи и возврата арендованного имущества

- 2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование имуществом в срок, указанный в Договоре, на основании акта приема-передачи имущества в соответствии с приложением к Договору.
- 2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения у Арендатора права собственности на это имущество. Имущество является собственностью муниципальной общины города Кировское (далее – муниципальной собственностью), а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.
- 2.3. Передача Имущества в аренду осуществляется по стоимости, определенной согласно независимой оценкой.

2.4. В случае прекращения срока действия или расторжения настоящего Договора Имущество возвращается Арендатором в последний день аренды. Арендатор возвращает имущество Арендодателю аналогично порядку, установленному при передаче имущества Арендатору настоящим Договором. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

2.5. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на сторону, которая передает Имущество другой стороне по Договору.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Временной методики расчета и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское, утвержденной распоряжением главы администрации города Кировское от _____ № _____, месячный размер которой составляет _____ рос. руб.

В случае использования Имущества неполный календарный месяц (первый или последний) суточная арендная плата за дни использования определяется на основании арендной платы за соответствующий месяц пропорционально дням использования Имущества.

Согласно Закону Донецкой Народной Республики «О налоговой системе» налог на добавленную стоимость при начислении арендной платы не начисляется. При изменении законодательства, начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется в установленном действующим законодательством порядке.

3.2. Размер арендной платы за каждый последующий календарный месяц определяется путем корректировки размера арендной платы за предыдущий месяц на официально опубликованный органом статистики Донецкой Народной Республики индекс инфляции предыдущего месяца.

3.3. Арендная плата в размере _____ рос.руб. перечисляется в местный бюджет ежемесячно до конца текущего месяца, но не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.4. Арендная плата в размере _____ рос.руб. перечисляется на расчетный счет Арендодателя ежемесячно до конца текущего месяца не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из сторон в случаях принятия соответствующего законодательства Донецкой Народной Республики, изменения Временного порядка передачи в аренду имущества муниципальной собственности, Временной методики расчета и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной собственности, изменений централизованных цен и тарифов и в других случаях, определенных законодательством.

3.6. Сверхнормативная сумма арендной платы, поступившей в бюджет или Арендодателю, подлежит в установленном порядке зачету в счет будущих платежей.

3.7. В случае окончания срока действия (расторжения) Договора аренды Арендатор оплачивает арендную плату по день возврата Имущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора аренды не освобождает Арендатора от обязанности оплатить в полном объеме возникшую задолженность по арендной платы, с учетом условий Договора.

4. Обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

4.1. Своевременно и в полном объеме перечислять арендную плату согласно п.3.3. и п. 3.4. настоящего Договора. Копии платежных поручений, подтверждающие оплату аренды, в обязательном порядке предоставляются Арендодателю для осуществления качественного учета и контроля за поступлением денежных средств. В случае отсутствия копии платежного документа, сумма, подлежащая к оплате, будет определена как задолженность.

4.2. Обеспечить надлежащую сохранность арендованного Имущества, предотвращать его повреждение и уничтожение, содержать Имущество в порядке, предусмотренные санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать арендованное Имущество в удовлетворительном состоянии, не хуже, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа.

Осуществлять мероприятия противопожарной безопасности.

4.3. Обеспечить беспрепятственный доступ к объекту аренды представителей Арендодателя и представителей администрации города Кировское, осуществляющих управление имуществом, предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию (документацию) об объекте аренды для проверки соблюдения Арендатором условий данного договора.

4.4. Проводить по требованию Арендодателя сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверок.

4.5. Заключить с коммунальными предприятиями города Кировское договора на предоставление коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, вывоз и размещение мусора) и с Балансодержателем договор на возмещение расходов по содержанию арендованного Имущества и придомовой территории.

4.6. Оплачивать самостоятельно стоимость фактически потребленных коммунальных услуг поставщикам этих услуг, предоставляемым по отдельным договорам, согласно тарифам, которые в установленном законодательством порядке покрывают полную стоимость их предоставления и пропорциональную арендуемой площади части затрат на содержание придомовой территории, услуг по техническому обслуживанию инженерного оборудования внутридомовых сетей и плату за пользование земельным участком (его части), либо компенсировать стоимость коммунальных услуг Балансодержателю (в случае, если заключить отдельные договоры с поставщиками данных услуг не предоставляется возможным).

4.7. Уведомить письменно Арендодателя о его реорганизации, приватизации, ликвидации или возбуждения дела о банкротстве в суде в течение 10 календарных дней с момента возникновения перечисленных факторов и предоставить Устав и учредительный договор, которые учитывают реорганизационные процессы, а также информацию о правопреемстве или в случае приватизации объекта аренды - копии договора купли-продажи объекта аренды и акта приема-передачи.

4.8. Нести ответственность за соблюдением правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещении на основании норм действующего законодательства. Обеспечить соответствующее содержание инженерных коммуникаций (водопроводных, канализационных, электрических, газовых и тепловых сетей), переданных в аренду вместе с объектом аренды. В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ уведомлять об этом Арендодателя.

4.9. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные ненадлежащим ремонтом или эксплуатацией объекта аренды. При ухудшении состояния или уничтожении объекта аренды по вине Арендатора возмещать Арендодателю убытки в размере стоимости ремонта или восстановления имущества.

4.10. Выплатить арендную плату за весь период пользования. В случае освобождения объекта аренды без письменного предупреждения, а также без составления акта о приеме-передаче объекта аренды, нести в полном размере материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки. За имущество, оставленное в арендуемом помещении без присмотра и охраны, Арендодатель ответственности не несет.

4.11. Нести солидарную ответственность, в случае наличия в здании или сооружении нескольких арендаторов, за ненадлежащее техническое состояние этого здания или сооружения, их фасада, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории.

4.12. Проводить за счет собственных средств необходимый текущий ремонт объекта аренды на протяжении срока действия Договора.

4.13. Уведомить Арендодателя, в случае выезда в другой населенный пункт, всеми доступными средствами о прекращении ведения хозяйственной деятельности в арендуемом помещении более чем за три месяца.

4.14. Уведомить письменно Арендодателя о намерении выполнить строительные работы по перепланировке и переоборудованию объекта аренды (улучшение объекта аренды).

В случае получения согласия и оформления Арендодателем на свое имя соответствующего разрешения, по дополнительному соглашению с Арендодателем, за свой счет оформить необходимую документацию и произвести строительные работы. Неотъемлемые улучшения объекта аренды выполнять только на основании проектно-сметной документации (локальной сметы), разработанной в установленном нормативными актами порядке, согласованной Арендодателем и утвержденной администрацией города Кировское.

4.15. После окончания срока действия Договора или при его расторжении возвратить в добровольном порядке объект аренды Арендодателю, в состоянии, в котором находился объект аренды на момент передачи его в аренду, с учетом всех выполненных улучшений, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, с учетом износа за период срока действия Договора аренды. В случае окончания или расторжения договора аренды недвижимого имущества арендатор оплачивает аренду с учетом дня передачи арендодателю имущества.

4.16. Улучшения объекта аренды, выполненные за личные средства, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, остаются в муниципальной собственности города Кировское, за исключением случаев его приватизации, продажи или другого отчуждения объекта аренды Арендатором. Стоимость неотъемлемых улучшений объекта аренды компенсации не подлежит.

4.17. Не передавать свои обязательства по Договору, а также объект аренды полностью или частично в пользование другому лицу без письменного согласия Арендодателя.

4.18. Использовать объект аренды только по целевому назначению.

4.19. При передаче Имущества в субаренду другому лицу самостоятельно осуществлять начисление платы. В случае, если использование имущества субарендатором отличается от функционального использования его арендатором в сторону увеличения ставки арендной платы, арендатор при заключении договора субаренды обязан привести свою арендную ставку в соответствие с функциональным использованием имущества субарендатора.

5. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. Заключать с письменного разрешения Арендодателя и соответствующего распоряжения главы администрации города Кировское договора (контракты, соглашения), в том числе о совместной деятельности, связанные с каким-либо использованием объекта аренды (субаренда) другим юридическим или физическим лицом. Материальные ценности и средства, полученные от этих операций, являются собственностью Арендодателя и направляются на обновление основных фондов.

5.3. Вносить с письменного разрешения Арендодателя и согласно распоряжения главы администрации города Кировское, изменения в состав арендованного имущества, проводить его реконструкцию, техническое переоснащение.

5.4. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования арендованного имущества.

5.5. В случае выполнения улучшения арендованного имущества, имеет приоритетное право на продление или заключение нового договора аренды, в том числе и при проведении конкурса.

5.6. Оставить за собой проведенные улучшения объекта аренды, произведенные за счет личных средств, если они могут быть отделены от объекта аренды без причинения ему вреда.

5.7. Не нести ответственность за сохранность объекта аренды в случаях, определенных действующим законодательством как форс-мажорные, в т.ч. повреждения, возникшие в результате проведения боевых действий (при условии наличия соответствующих документов, подтверждающих наличие форс-мажорных обстоятельств).

6. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

6.1. Передать Арендатору в аренду имущество согласно настоящего Договора по акту приема-передачи имущества, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

6.2. Не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться арендованным имуществом на условиях настоящего Договора.

6.3. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора предоставить для согласования проект Договора на таких же условиях с одним из правопреемников, если последний согласен стать Арендатором.

6.4. Оформить на свое имя в установленном порядке по письменной просьбе Арендатора разрешение на перепланировку и переоборудование объекта аренды.

Продолжение приложения 2

7. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

7.1. Контролировать исполнения условий Договора и целевое использование Имуущества, переданного в аренду по настоящему Договору. В случае необходимости применять соответствующие меры реагирования.

7.2. Выступать с инициативой о внесении изменений в настоящий Договор. В случае нарушения условий договора в установленном порядке инициировать досрочное его расторжение.

7.3. Осуществлять контроль за состоянием Имуущества путем визуального обследования с составлением соответствующего акта обследования.

7.4. Если арендатор в добровольном порядке, не освобождает занятое помещение, в случае прекращения или расторжения Договора, Арендодатель имеет право в присутствии представителей администрации города Кировское, полиции вскрыть дверь для доступа в помещение, о чем составляется соответствующий акт о вскрытии двери и техническом состоянии арендуемого помещения, который подписывается всеми присутствующими лицами. Ответственность за сохранность находящегося в помещении имущества Арендодатель и администрация города Кировское не несет.

8. Ответственность и решение споров по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, которые не решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

8.3. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и за обязательствами, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскания по данным обязательствам не может быть за счет арендованного Имуущества.

9. Срок действия, условия изменения и прекращения договора

9.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами
Договор действует с _____ » _____ 20 ____ г. до « _____ » _____ 20 ____ г.
включительно.

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору допускаются по взаимному согласию сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений и вступают в силу с момента подписания их Сторонами.

Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другой Стороне.

9.4. После окончания срока действия Договора он может быть продлен на основании распоряжения главы администрации города Кировское.

9.5. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное имущество третьим лицам не является основанием для прекращения действия данного Договора, и он сохраняет свое действие для нового собственника арендованного имущества (его правопреемника).

9.6. Действие договора аренды прекращается в случаях:

окончания срока, на который был заключен договор;

приватизации арендованного Имуущества Арендатором;

банкротства Арендатора;

ликвидации Арендатора – юридического лица;

уничтожения объекта аренды;

в случае смерти Арендатора (если Арендатор является физическим лицом);

досрочное по взаимному согласию расторжение.

9.7. Договор аренды расторгается в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя, с обязательным письменным уведомлением Арендатора о сроке, по истечению которого действия договора аренды будет считаться прекращенным:

при наличии у Арендатора задолженности по арендной плате за три месяца и более;
 нарушений правил благоустройства, тишины и порядка, на основании установленных законов норм, и зафиксированных соответствующими органами;

в случаях, выявленных фактов, относительно получения дополнительных денежных средств от сдачи в субаренду помещений без внесения разницы в местный бюджет между начисленной платой за субаренду и той частью, которую получает Арендатор;

наличия у Арендатора долгов по оплате коммунальных платежей и эксплуатационных затрат по содержанию арендованного Имущества на протяжении трех месяцев действия договора аренды;

в случае выезда в другой населенный пункт Арендатора и отсутствия письменного уведомления о прекращении хозяйственной деятельности в арендованном Имуществе более трех месяцев, что подтверждается письмом Арендодателя;

использования имущества не по целевому назначению.

9.8. *Взаимоотношения сторон, которые не урегулированы настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.*

9.9. Данный Договор заключен в 4 (четыре) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.10. Договор аренды (с приложениями) до его заключения подлежит обязательному согласованию его первым заместителем главы администрации города Кировское.

9.11. Заключенный договор аренды подлежит обязательной регистрации в Управлении жилищно-коммунального хозяйства в течение пяти рабочих дней после его подписания двумя сторонами.

Приложения: _____

10. Платежные и почтовые реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
_____	_____
_____	_____
Расчетный счет № _____	Расчетный счет № _____
МФО _____	МФО _____
Идентификационный код _____	Идентификационный код _____
Тел. _____	Тел. _____
_____	_____
Подпись _____	Подпись _____

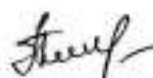
Согласовано:
 Первый заместитель главы
 администрации города Кировское

Зарегистрировано:
 Управление жилищно-коммунального хозяйства
 администрации города Кировское
 20 год № _____

Приложение разработано

Производственным отделом Управления
 жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист



А.В. Понамаренко

Приложение
к Примерному Договору аренды
индивидуально определенного
(недвижимого или иного) имущества
муниципальной общины города
Кировское (пункт 2.1)

Акт приема-передачи

г. Кировское

«___» _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен во исполнение п. _____ Договора аренды индивидуально
определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной общины города Кировское,
заключенного между _____

(Арендодатель)

и _____

(Арендатор)

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель с одной стороны, и Арендатор с другой стороны,
составили этот Акт приема-передачи о том, что в соответствии с вышеуказанным договором
Арендодатель передал, а Арендатор принял имущество муниципальной общины города Кировское.

№ п/п	Характеристика помещения	Стоимость помещения, определенная, согласно независимой оценки или балансовой стоимости
1	Нежилое помещение, площадью _____ кв.м., расположенное по адресу: город Кировское, _____	

Имущество передано в соответствии с условиями Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ		АРЕНДАТОР	
Расчетный счет № _____	_____	Расчетный счет № _____	_____
МФО _____	_____	МФО _____	_____
Идентификационный код _____	_____	Идентификационный код _____	_____
Тел. _____	_____	Тел. _____	_____
Подпись _____	_____	Подпись _____	_____

Приложение разработано

Производственным отделом Управления
жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист



А.В. Пономаренко

Приложение 3
к Временному порядку передачи в
аренду имущества муниципальной
общины города Кировское
(пункт 3.10)

Примерный Договор безвозмездного пользования (ссуды)
индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества
муниципальной общины города Кировское

г.Кировское

« ____ » _____ 20__ г.

_____ (полное название Ссудодателя)
(далее – Ссудодатель), в лице _____
(должность, фамилия, имя и отчество)
действующего на основании _____
(название документа, № приказа)
с одной стороны, и _____,
(полное название лица Пользователь)
(далее –Пользователь), в лице _____
(должность, фамилия, имя и отчество)
действующего на основании _____
(Устава, доверенности, др.)
с другой стороны, что именуются вместе Стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Ссудодатель на основании распоряжения главы администрации города Кировское от « ____ » _____ № _____ передает, а Пользователь принимает в безвозмездное пользование (ссуду) недвижимое имущество, с полной оплатой коммунальных услуг.
1.2. Объектом ссуды по данному Договору является нежилое помещение, расположенное по адресу: город Кировское, _____,
на _____ этаже _____ (здания, помещения, сооружения).
Имущество передается в аренду с целью _____

2. Описание объекта ссуды

2.1. Описание технического состояния объекта ссуды на дату передачи Пользователю определяется в акте приема-передачи объекта ссуды, являющегося неотъемлемой частью данного Договора.
2.2. Объект ссуды относится к муниципальной собственности города Кировское.

3. Оплата коммунальных услуг

3.1. Оплата коммунальных услуг осуществляется Пользователем за период, начинающийся и заканчивающийся датами подписания актов приема передачи объекта.
3.2. Пользователь обязан самостоятельно оплачивать стоимость фактически потребленных коммунальных услуг поставщикам этих услуг, предоставляемым по отдельным договорам, заключенным с этими организациями (по предоставлению услуг теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вывозу ТБО, содержанию дома и придомовой территории), согласно тарифам, которые в установленном законодательством порядке покрывают полную стоимость их предоставления и пропорциональную занимаемой площади части затрат на содержание придомовой территории, услуг по техническому обслуживанию инженерного

оборудования внутридомовых сетей и плату за пользование земельным участком (его части), либо компенсировать стоимость коммунальных услуг балансодержателю объекта ссуды (в случае, если заключить отдельные договоры с поставщиками данных услуг не предоставляется возможным).

4. Обязательства сторон

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения Ссудодателя и Пользователя является договор безвозмездного пользования (ссуды) индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной собственности города Кировское. Договор вступает в силу с момента подписания его двумя сторонами. В тот же день объект должен быть передан Пользователю по акту приема-передачи.

4.2. В случае не заключения договора безвозмездного пользования (ссуды) индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества муниципальной собственности города Кировское в течении 30 дней с момента издания соответствующего распоряжения главы администрации города Кировское, оно подлежит отмене, как неисполненное.

4.3. Пользователь обязан обеспечить надлежащую сохранность объекта ссуды, предотвращать его повреждение и уничтожение, содержать имущество в порядке, предусмотренными санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать арендованное Имущество в удовлетворительном состоянии, не хуже, чем на момент передачи его в безвозмездное пользование (ссуду), с учетом нормального физического износа.

4.4. Пользователь обязан осуществлять мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности объекта, согласно действующему законодательству.

4.5. Пользователь обязан обеспечить беспрепятственный доступ к объекту ссуды представителей Ссудодателя и представителей администрации города Кировское, осуществляющих управление имуществом, предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию (документацию) об объекте ссуды для проверки соблюдения Арендатором условий данного договора.

4.6. Пользователь обязан проводить по требованию Ссудодателя сверку взаиморасчетов по коммунальным платежам и оформлять соответствующие акты сверок.

4.7. При прекращении пользования объектом ссуды Пользователь за месяц уведомляет об этом Ссудодателя.

4.8. Пользователь обязан нести ответственность за соблюдением правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещении на основании норм действующего законодательства. Обеспечить соответствующее содержание инженерных коммуникаций (водопроводных, канализационных, электрических, газовых и тепловых сетей), переданных в безвозмездное пользование вместе с объектом аренды. В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ уведомлять об этом Арендодателя.

4.9. Пользователь обязан возмещать Ссудодателю убытки, причиненные ненадлежащим ремонтом или эксплуатацией объекта ссуды. При ухудшении состояния или уничтожении объекта ссуды по вине Пользователя возмещать Ссудодателю убытки в размере стоимости ремонта.

4.10. Пользователь обязан проводить за счет собственных средств необходимый текущий ремонт объекта ссуды на протяжении срока действия данного Договора.

4.11. Ссудодатель обязуется письменно уведомлять Пользователя в десятидневный срок об изменении почтовых, расчетно-платежных и других реквизитов.

4.12. Ссудодатель обязуется предупредить Пользователя об особенных свойствах и недостатках объекта ссуды, которые ему известны и которые могут быть небезопасными для жизни, здоровья и имущества Пользователя или привести к повреждению объектов ссуды.

5. Права сторон

5.1. Ссудодатель может проводить необходимый осмотр и проверку соблюдения Пользователем условий Договора.

5.2. Ссудодатель может расторгнуть Договор в одностороннем порядке при неуплате Пользователем коммунальных услуг на протяжении 3-х месяцев со дня окончания срока платежа.

6. Восстановление, улучшение объекта ссуды и условия его возвращения

6.1. Выполнение строительных работ по перепланировке и переоборудованию объекта ссуды (улучшение объекта ссуды) выполняет за свой счет Пользователь по письменному согласованию с Ссудодателем.

6.2. Строительные работы на объекте ссуды выполняются только на основании проектно-сметной документации, разработанной и утвержденной в установленном нормативными актами порядке и при наличии разрешения на ведение строительных работ, полученных в установленном порядке.

6.3. В случае окончания срока действия Договора или при его расторжении Пользователь обязан по акту приема-передачи вернуть в состоянии, в котором находился объект ссуды на момент передачи его в ссуду с учетом всех выполненных Пользователем улучшений, которые невозможно отделить от объекта ссуды без причинения ему вреда, с учетом износа за период срока действия Договора ссуды.

6.4. Пользователь вправе оставить за собой проведенные улучшения объекта ссуды, произведенные за счет личных средств, если они могут быть отделены от объекта ссуды без причинения ему вреда.

6.5. Улучшения объекта ссуды, выполненные Пользователем за личные средства согласно с п. 6.1 и п. 6.2 данного Договора, которые невозможно отделить от объекта ссуды без причинения ему вреда, остаются в муниципальной собственности города Кировское и компенсации не подлежат.

7. Особые условия

7.1. Пользователь не имеет права передавать объект ссуды полностью или частично в пользование другому лицу.

Пользователь не имеет права заключать договора (контракты, соглашения), в том числе о совместной деятельности, связанные с каким-либо использованием объекта ссуды другим юридическим или физическим лицам.

В случае нарушения этого условия Договора Ссудодатель имеет право инициировать досрочное расторжение данного Договора в установленном законодательством порядке.

7.2. Объект ссуды должен использоваться Пользователем только по целевому назначению, оговоренному в п. 1.2. данного Договора.

7.3. Во всех остальных случаях, что не предусмотрены настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не существовали во время заключения Договора и возникли не по воле Сторон (авария, катастрофа, стихийное бедствие, эпидемия, военные действия и т.п.)

8.2. Сторона, которая не может выполнять обязательства по настоящему Договору в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в течение 10 дней с момента их возникновения уведомить об этом другую Сторону в письменной форме.

9. Срок действия, условия изменения и прекращения договора

9.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами

Договор действует с _____» _____ 20 ____ г. до «_____» _____ 20 ____ г. включительно.

9.2. Все изменения и дополнения к данному Договору допускаются по взаимному согласию сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений и вступают в силу с момента подписания их Сторонами.

Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другой Стороне.

Продолжение приложения 3

9.3. После окончания срока действия Договора Пользователь, надлежащим образом исполняющий свои обязанности по договору ссуды, имеет право на продление Договора на основании распоряжения главы администрации города Кировское.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут по согласованию Сторон.

9.5. Ссудодатель имеет право потребовать расторжения договора и возвращения объекта ссуды в случае, если:

- пользование объектом ссуды не соответствует его назначению и условиям договора;
- объект ссуды самовольно передан в пользование другому лицу;
- использования объекта ссуды не по целевому назначению.

9.6. Взаимоотношения сторон, которые не урегулированы настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

9.7. Данный Договор заключен в 4 (четырёх) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.8. Заключенный договор аренды подлежит обязательной регистрации в Управлении жилищно-коммунального хозяйства в течение пяти рабочих дней после его подписания двумя сторонами.

Приложения: _____

10. Платежные и почтовые реквизиты сторон

ССУДОДАТЕЛЬ	ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ
Расчетный счет № _____	Расчетный счет № _____
МФО _____	МФО _____
Идентификационный код _____	Идентификационный код _____
Тел. _____	Тел. _____
Подпись _____	Подпись _____

Согласовано:

Первый заместитель главы администрации города Кировское

Зарегистрировано:

Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Кировское
20 год № _____

Приложение разработано

Производственным отделом Управления жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист



А.В. Понамаренко

УТВЕРЖДЕНА

Распоряжением главы
администрации
города Кировское
от 05.12.2018 № 532

ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА
расчета и порядок использования арендной платы за пользование
имуществом муниципальной общины города Кировское

1. Временная методика расчета и порядок использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной общины города Кировское (далее – Методика) разработана для применения на территории города Кировское до принятия соответствующего законодательства Донецкой Народной Республики в части передачи в аренду имущества муниципальной общины города Кировское (далее – муниципальная собственность).

Целью утверждения настоящей Методики является обеспечение функционирования механизма взимания и использования платы за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков) и недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений), другого отдельного индивидуально определенного имущества муниципальных предприятий, организаций и учреждений (машин, оборудования, сетей водо-, газо-, электроснабжения, сооружений и оборудования на них, других учетных единиц основных средств, а также имущества, которое не вошло в уставные фонды хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

2. Настоящая Методика определяет механизм начисления арендной платы за пользование имуществом, относящимся к муниципальной собственности.

3. Арендная плата является платежом, который вносит арендатор арендодателю независимо от результатов своей хозяйственной деятельности.

4. Размер арендной платы устанавливается договором аренды, заключенным между арендодателем и арендатором.

5. Заключению договора аренды предшествует независимая оценка объекта аренды.

В случае если на момент продления договора аренды последняя оценка объекта аренды была выполнена более чем три года назад, для продления такого договора проводится новая оценка объекта аренды.

6. Арендная плата в соответствии с настоящей Методикой рассчитывается в такой последовательности:

определяется размер годовой арендной платы;

на основании размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы за один месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды;

с учетом арендной платы за первый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за следующие месяцы аренды.

7. В случае, когда срок аренды менее или более одних суток (или одного месяца), то на основании размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости, на основании размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата, которая фиксируется в договоре аренды.

8. Арендная плата, определенная согласно настоящей Методике, является минимальным размером арендной платы при проведении конкурса на право аренды муниципального имущества.

9. Размер годовой арендной платы за целостные имущественные комплексы определяется по формуле:

$$\text{Опл} = \text{Во} \times \text{Сор.ц},$$

где О пл – размер годовой арендной платы, рос.руб.;

Во – стоимость объекта оценки, определенная путем проведения независимой оценки, рос.руб.;

Сор.ц – арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов коммунальных предприятий, определенных в соответствии с приложением 1 к настоящей Методике.

В случае определения арендатора на конкурсной основе условиями конкурса может быть предусмотрен больший размер арендной платы.

10. Размер годовой арендной платы, в случае аренды отдельного индивидуально определенного муниципального имущества (кроме недвижимого), устанавливается по согласованию сторон, но не менее пяти процентов (кроме предприятий теплоснабжения) от стоимости арендуемого имущества, определенной путем проведения независимой оценки. В случае, когда арендатором является физическое лицо-предприниматель – не менее четырех процентов от стоимости арендуемого имущества, определенной путем проведения независимой оценки.

11. В арендную плату не включаются затраты на содержание дома и придомовой территории, коммунальные платежи за пользование водой, канализацией, отоплением, электроэнергией и вывоз твердых бытовых отходов.

Данные платежи оплачиваются арендатором отдельно на основании заключенных договоров с соответствующими организациями или возмещаются в полном объеме арендодателю по согласованию сторон.

12. В случае если встроенное нежилое помещение в жилом доме является самостоятельным объектом недвижимости и передано в аренду двум и более арендаторам, площадь аренды для каждого арендатора определяется как сумма основной площади (площади занимаемых комнат) и вспомогательной площади (площади коридоров, служб и т.д.), рассчитанной пропорционально занимаемой основной площади.

13. В случае если встроенное нежилое помещение является частью нежилого здания (административного и т.д.), площадь аренды определяется как сумма основной площади – площади занимаемых комнат. Помещения общего пользования здания (коридоры, службы и т.д.) в данном случае не являются объектом аренды. Их площадь для каждого арендатора определяется пропорционально площади занимаемых комнат и включается в договор на возмещение затрат по содержанию арендованного имущества.

14. Для получения разрешения на использование балансодержателем помещений под собственные нужды в адрес главы администрации города Кировское направляется соответствующее ходатайство с указанием функционального назначения помещения.

15. В случае аренды недвижимого имущества (кроме аренды недвижимого имущества организациями, указанными в пункте 16 настоящей Методики) размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} \times \text{Д1} \times \text{Д2},$$

где О пл – размер годовой арендной платы, рос.руб.;

Вп – стоимость арендного имущества, определенная путем проведения независимой оценки, рос.руб.;

Сор.ц – арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий.

Сор – арендная ставка, определенная в соответствии с приложением 2 к настоящей Методике.

Д1 – коэффициент деловой активности, учитывающий местонахождение

объекта аренды:

микрорайоны: Горняцкий, Молодежный – 1,1;

улица Панфиловцев, площадь им. С.М.Кирова – 1,1;

улицы: Шахтерская, Театральная, Донецкая – 1,1;

улицы: Шевченко, Ватутина, Ленина, Пионерская и другие – 1,0.

Д2 – коэффициент, учитывающий поверхностное расположение арендованного помещения в здании:

цокольный, 1-й - 1,0;
2-й этаж и выше - 0,9.

16. Размер годовой арендной платы за аренду имущества коммунальной (муниципальной) собственности города Кировское органами государственной власти и муниципальными органами (органами местного самоуправления), их структурными подразделениями, государственными и коммунальными (муниципальными) предприятиями, учреждениями и организациями, которые содержатся за счет средств местного и республиканского бюджетов, составляет 2 рос. рубля.

Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества определяется исходя из расчета 2 рос. руб. за 1 м² для следующих организаций:

предприятий, учреждений, организаций, которые частично содержатся за счет средств местного, Республиканского бюджетов;

общественных организаций, не осуществляющих коммерческую деятельность;

благотворительных организаций и благотворительных фондов;

государственных (республиканских) и муниципальных телерадиоорганизаций, которые не содержатся за счет местного и Республиканского бюджетов;

редакций государственных (республиканских) и муниципальных периодических изданий, которые не содержатся за счет местного и Республиканского бюджетов, а также периодических изданий, созданных объединениями граждан, республиканскими научно-исследовательскими учреждениями, учебными заведениями, трудовыми коллективами.

17. Арендатор имеет право требовать уменьшение арендной платы, если из-за обстоятельств, за которые он не отвечает, возможность пользования имуществом существенным образом уменьшилась. Расчет арендной платы в данном случае выполняется с применением арендной ставки, согласно пункту 12 приложения 2 к настоящей Методике.

Арендатор может быть освобожден от арендной платы за все время, на протяжении которого имущество не могло быть использовано им из-за обстоятельств, за которые он не отвечает.

В этом случае, арендатор должен направить письмо в адрес главы администрации города Кировское и акт обследования объекта балансодержателем/арендодателем (или иной документ) с указанием причин невозможности использования имущества.

18. Размер месячной арендной платы за первый месяц после заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитываются по формуле:

$$\text{Опл мес} = \text{Опл} : 12 \times \text{Iпр} \times \text{I м},$$

где О пл – размер годовой арендной платы, рос.руб.;

Iпр – индекс инфляции за период с даты проведения независимой

оценки до даты заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы

I_m – индекс инфляции за первый месяц аренды

При этом размер арендной платы за нежилое помещение за каждый следующий месяц аренды определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

Индекс инфляции не применяется для организаций (при использовании помещений по целевому назначению), предусмотренных пунктом 16 настоящей Методики и пунктом 15 приложения 2 к настоящей Методике.

19. В случае заключения договора аренды не с первого часа месяца, начисление суммы арендной платы за неполный месяц осуществляется пропорционально количеству дней в этом месяце.

20. Суточная и почасовая арендная плата рассчитывается на основе месячной арендной платы, скорректированной на коэффициент интенсивности:

$$\text{Опл сут} = \text{Опл мес} : \text{Чдм} \times 2,$$

где Опл сут – размер арендной платы за сутки, рос.руб.;

Опл мес – размер арендной платы за первый месяц аренды, рос.руб.;

Чдм – число дней в месяце

$$\text{Опл час} = \text{Опл сут} : 24 \times \text{Ч} \times 3,$$

где Опл час – арендная плата часовая, рос.руб.;

Опл сут – размер арендной платы за сутки, рос.руб.;

Ч – количество часов аренды.

21. Размер арендной платы за нежилое помещение за каждый следующий месяц равен размеру арендной платы за полный первый месяц аренды, определенному в соответствии с настоящей Методикой.

22. Суммы излишне перечисленной арендной платы зачисляются в счет следующих платежей.

23. Временное безвозмездное пользование (ссуда) имуществом предусматривает полную компенсацию пользователем затрат на его содержание, включая эксплуатационные расходы.

24. Начисление платы за субаренду осуществляется арендаторами. В случае если использование имущества субарендатором отличается от функционального использования его арендатором в сторону увеличения ставки арендной платы, арендатор при заключении договора субаренды обязан

привести свою арендную ставку в соответствие с функциональным использованием имущества субарендатором.

25. Арендная плата по договорам аренды за целостные имущественные комплексы, относящиеся к муниципальной собственности, направляется – 100 % в местный бюджет города.

26. Арендная плата за нежилые помещения, балансодержателями, которых являются жилищно-эксплуатационные предприятия, общества совладельцев многоквартирных жилых домов, учреждения и предприятия муниципальной формы собственности (кроме бюджетных) направляются в размере: 50 % на расчетный счет арендодателя и 50 % в местный бюджет города Кировское.

Арендная плата за нежилые помещения, балансодержателями, которых являются бюджетные учреждения, организации, направляются в размере 100% на расчетный счет арендодателя.

27. Для предприятий – арендаторов, перечисленных в пункте 16 настоящей Методики и пункте 15 приложения 2 к настоящей Методике, арендная плата в полном объеме направляется на расчетные счета арендодателей. Осуществление независимой экспертной оценки объектов аренды для данных предприятий не требуется.

28. Арендодатель делит очередную сумму арендной платы за использование имущества на части, предусмотренные настоящей Методикой, выставляет соответствующие счета не позднее 10 числа текущего месяца, контролирует их оплату в местный бюджет города Кировское.

Арендная плата вносится арендатором ежемесячно на счета, указанные в договоре аренды, до конца текущего месяца, но не позднее 1 числа следующего месяца. Копии платежных поручений, подтверждающих оплату аренды, в обязательном порядке предоставляются арендодателю для осуществления качественного учета и контроля за поступлением денежных средств.

Первый заместитель
главы администрации



С.В. Полюсюк

Методика разработана

Производственным отделом Управления
жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист

А.В. Понамаренко

Приложение 1
к Временной методике расчета
и порядка использования
арендной платы за пользование
имуществом муниципальной
общины города Кировское
(пункт 9)

Арендные ставки
за использование целостных имущественных комплексов
муниципальных (коммунальных) предприятий

№ п/п	Целостные имущественные комплексы муниципальных (коммунальных) предприятий	Арендная ставка процентов к стоимости недвижимого имущества
1.	Торговли. По организации концертно-зрелищной деятельности. Кинотеатров. Выпуска и проведения лотерей.	10
2.	По организации выставочной деятельности связи. Лесного хозяйства. Автомобильного транспорта, машиностроения. Строительных материалов. Образования, науки и здравоохранения, легкой промышленности.	8
3.	Бытового и коммунального обслуживания.	2
4.	Теплоснабжения.	1
5.	Другие объекты.	8

Приложение разработано

Производственным отделом Управления
жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист



А.В. Понамаренко

Приложение 2
к Временной методике расчета
и порядка использования
арендной платы за пользование
имуществом муниципальной
общины города Кировское
(пункт 15)

Арендные ставки
за пользование недвижимым имуществом муниципальной
общины города Кировское

№ п/п	Использование помещений по целевому назначению:	Арендная ставка процентов к стоимости недвижимого имущества
1.	Размещение ночных клубов, учреждений шоу-бизнеса. Размещение антенн и стоек операторов кабельного телевидения и мобильной связи, оборудования и каналов связи Интернет-провайдеров.	30
2.	Размещение бирж, брокерских, маклерских и рекламных контор, офисов брокеров, дилеров. Размещение коммерческих банков. Размещение пунктов обмена валюты. Размещение автозаправочных станций. Размещение ресторанов, кафе, баров. Размещение средств массовой информации рекламного характера.	25
3.	Предоставление юридических консультаций. Предоставление стоматологических услуг. Размещение туристических агентств. Размещение авторемонтных мастерских. Предоставление консалтинговых и нотариальных услуг.	22
4.	Проведение концертной деятельности. Осуществление торговли непродовольственными товарами.	20
5.	Осуществление торговли продовольственными товарами (в том числе товарами подакцизной группы). Размещение офисов резидентов ДНР.	18

	Размещение складов.	
6.	<p>Осуществление торговли продовольственными товарами (кроме товаров подакцизной группы). Размещение зоомагазинов.</p> <p>Осуществление предпринимательской деятельности в сфере здравоохранения, кроме предоставления стоматологических услуг.</p> <p>Оказание ветеринарных услуг.</p> <p>Размещение выставок (кроме книжных и изобразительного искусства).</p> <p>Размещение средств массовой информации (кроме рекламного и эротического характера): основанных международными организациями или с участием юридических или физических лиц других государств, лиц без гражданства; основанных с участием юридических или физических лиц, к сфере деятельности которых относится производство и поставка бумаги, полиграфического оборудования, технических средств вещания.</p> <p>Размещение спортивных учреждений, фитнес клубов, плавательных бассейнов для всех возрастных групп.</p>	15
7.	<p>Размещение предприятий общественного питания (кроме ресторанов, кафе и баров).</p> <p>Размещение учреждений культуры и искусства, кинотеатров.</p>	12
8.	<p>Размещение теле- и радиокompаний.</p> <p>Размещение информационных агентств.</p> <p>Размещение магазинов «секонд хенд».</p> <p>Осуществление книжной торговли и торговли школьными принадлежностями (в части площадей, используемых с этой целью).</p> <p>Размещение общественных организаций, которые занимаются коммерческой деятельностью.</p>	10
9.	<p>Осуществление предпринимательской деятельности в сфере предоставления коммунальных, бытовых услуг (кроме услуг автосервиса), ритуальных.</p> <p>Размещение аптек.</p> <p>Размещение библиотек, архивов.</p> <p>Издание газет, литературно-художественных, научно-технических, детских газет и журналов.</p>	5

10.	<p>Размещение детских дошкольных воспитательных учреждений.</p> <p>Размещение учебных заведений.</p> <p>Размещение спортивных учреждений (для школьников и студентов).</p> <p>Осуществление предпринимательской деятельности по организации довузовской подготовки.</p> <p>Проведение занятий эстетического направления, научно-практических консультаций среди школьников и студентов.</p> <p>Размещение государственного концерна «Донбассгаз»</p>	3
11.	Размещение религиозных организаций.	0,5
12.	На период проведения ремонтно-строительных работ в арендуемых помещениях, непригодных для осуществления деятельности арендатора, сроком не более 6 месяцев.	1,5
13.	<p>Осуществление торговли товарами детского питания, размещение молочных кухонь.</p> <p>Размещение учреждений здравоохранения и социальной помощи (с частичным самофинансированием).</p>	до 50 м ² – 3 свыше 50 м ² – 15
14.	<p>Организация досуга детей и юношества во внеурочное время.</p> <p>Размещение политических партий;</p>	до 50 м ² – 3 свыше 50 м ² – 10
15.	<p>Размещение мастерских художников, скульпторов, народных мастеров, других членов творческих союзов.</p> <p>Размещение муниципальных предприятий.</p> <p>Размещение предприятий независимо от формы собственности, обслуживающих жилой фонд (согласно договоров, заключенных с администрацией).</p> <p>Объединения совладельцев многоквартирного дома, обслуживающих жилой фонд размещение абонентских служб предприятий, организаций государственной и муниципальной форм собственности.</p>	Размер арендной платы за 1,0 м ² помещения установить на уровне тарифа по квартирной плате населению, в зависимости от благоустройства дома
16.	Другое использование недвижимого имущества.	15

Продолжение приложения 2

Приложение разработано

производственным отделом Управления
жилищно-коммунального хозяйства

Главный специалист



А.В. Понамаренко

