



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ШАХТЁРСКА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.08.2015 № 186р
г. Шахтёрск

Об утверждении Временного
порядка об аренде имущества
муниципальной собственности

С целью установления единых правовых, организационных и имущественных отношений по хозяйственному использованию муниципального имущества, повышения эффективности его использования, увеличения поступлений от арендной платы в местный бюджет путем введения конкурентных основ приобретения права на аренду, учитывая п.1 распоряжения главы администрации города Шахтерска «О мерах по надлежащему учету имущества муниципальной собственности» от 23.03.2015 № 44р, в соответствии с распоряжением главы Донецкой Народной Республики от 05.05.2015 № 61 «О коммунальной (муниципальной) собственности в Донецкой Народной Республике», постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики № 9-1 от 02.06.2014 «О применении Законов на территории ДНР в переходный период» (с изменениями), Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», Порядком проведения конкурса на право аренды государственного имущества, утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины от 31.08.2011 № 906, руководствуясь п.п.3.2.3 п.3.2 р.3, п.4.1 р.4, п.п.5.3 п.5 р.5 Положения об АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ШАХТЕРСКА, утвержденного распоряжением главы администрации города Шахтерска от 26.01.2015 № 1р,

РАСПОРЯЖАЮСЬ:

1. Утвердить Временный порядок об аренде имущества муниципальной собственности (далее - Порядок) (приложение 1).
2. Утвердить Типовой договор аренды имущества муниципальной собственности (приложение 2).
3. Поселковым и сельским администрациям, предприятиям, учреждениям и организациям, на балансе которых находится имущество муниципальной общины города Шахтерска, при решении вопросов об аренде

муниципального имущества, в работе руководствоваться данным Порядком.

4. Управлению жилищно-коммунального хозяйства и муниципальной собственности (XXXX) опубликовать информацию о принятии данного распоряжения в горрайонной газете «Знамя победы».

5. Отделу компьютерного обеспечения (XXXX) опубликовать данное распоряжение на официальной странице администрации города Шахтерска в сети Интернет.

6. Данное распоряжение вступает в силу с момента подписания.

7. Организацию выполнения распоряжения возложить на Управление жилищно-коммунального хозяйства и муниципальной собственности администрации города Шахтерска (XXXX).

8. Координацию действий по выполнению распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации города Шахтерска XXXXX.

9. Контроль выполнения данного распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации

А.В. Швыдкий

Временный порядок об аренде имущества муниципальной собственности

1. Общие положения

1.1. Временный порядок об аренде имущества муниципальной собственности (далее – Порядок), определяет правовые, организационные и имущественные отношения по хозяйственному использованию имущества, находящегося в муниципальной собственности и разработан в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики и иными законодательными актами, не противоречащими Конституции Донецкой Народной Республики.

1.2. Порядок действует в переходный период до формирования в установленном порядке соответствующих органов местного самоуправления и/или до принятия в установленном порядке соответствующего законодательного акта.

1.3. В данном Порядке используются следующие термины:

1.3.1. Аренда – основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности;

1.3.2. Балансодержатель – администрация города Шахтерска, ее структурные подразделения и территориальные органы, предприятия, учреждения и организации независимо от формы собственности, на балансе которых находится имущество муниципальной собственности.

1.3.3. Заявитель – юридическое или физическое лицо, изъявившее желание арендовать имущество, находящееся в муниципальной собственности.

1.3.4. Арендодатель – лицо, которое имеет право сдавать в аренду имущество муниципальной собственности.

1.3.5. Арендатор – юридическое или физическое лицо, заключившее с арендодателем договор аренды и получившее во временное пользование имущество, находящееся в муниципальной собственности.

1.3.6. Конкурс – форма определения наилучших предложений по условиям, определенным конкурсной комиссией.

1.3.7. В данном Порядке слова «муниципальный» и «коммунальный» и образовавшиеся на их основе слова и словосочетания применяются в одном значении в отношении органов местного самоуправления, предприятий, учреждений и организаций муниципальной формы собственности.

2. Объекты аренды

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

- целостные имущественные комплексы муниципальных предприятий, их структурные подразделения (филиалы, цеха, участки);
- недвижимое имущество (здания, сооружения, помещения);
- отдельное индивидуально определенное имущество муниципальной собственности, в т.ч. движимое (машины, оборудование, другие учетные единицы основных средств, нематериальные активы и другие ценности, которые выделяются в самостоятельный объект аренды согласно законодательству).

2.2. Основанием для передачи в аренду целостных имущественных комплексов муниципального имущества является принятие соответствующего распоряжения главы администрации города Шахтерска.

2.3. Не может быть объектом аренды муниципальное имущество (здания, сооружения, помещения), передача в аренду которого запрещена действующим законодательством, а так же распоряжением главы администрации города Шахтерска.

3. Арендодатели

3.1. Арендодателями являются:

3.1.1 Управление жилищно-коммунального хозяйства и муниципальной собственности администрации города Шахтерска (далее – Управление), в случае:

- передачи в аренду целостных имущественных комплексов;
- передачи в аренду объектов недвижимого имущества, площадь которых превышает 200 м²;

3.1.2. Администрация города Шахтерска, ее структурные подразделения и территориальные органы, предприятия, учреждения и организации, на балансе которых находится муниципальное имущество, - в отношении недвижимого имущества, общая площадь которого не превышает 200 квадратных метров на одно предприятие, учреждение, организацию, и другого отдельного индивидуально определенного имущества.

4. Арендаторы

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица и физические лица, физические лица-предприниматели, юридические и физические лица иностранных государств, международные организации и лица без гражданства, зарегистрированные на территории Донецкой Народной Республики.

4.2. Физическое лицо, желающее арендовать имущество муниципальной собственности с целью использования его для предпринимательской

деятельности, до заключения договора аренды обязано зарегистрироваться как субъект предпринимательской деятельности, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5. Перезаключение действующих договоров аренды

5.1. Право на перезаключение договора аренды имущества муниципальной собственности имеет Арендатор, арендовавший данное имущество до вступления в силу настоящего Порядка, соответствующий требованиям п.4.1. р.4 данного Порядка и желающий продолжать свою хозяйственную деятельность на территории Донецкой Народной Республики, путем заключения договора аренды.

5.2. Для оформления таких договоров аренды Арендатор предоставляет Арендодателю заявление, копии учредительных документов и независимую оценку (в т.ч. независимую оценку, используемую при заключении договора аренды, действующего до вступления в силу настоящего Порядка).

5.3. Основанием для оформления таких договоров аренды является заключение Управления и приказ (распоряжение) Арендодателя.

5.4. Срок действия договоров аренды, заключаемых в соответствии с данным разделом Порядка, устанавливаются до конца 2015 года.

6. Порядок заключения договора аренды

6.1. Заявитель, намеренный арендовать имущество муниципальной собственности направляет Арендодателю заявление в свободной форме, в котором указывается: адрес имущества, ориентировочная площадь и месторасположение имущества, предполагаемое функциональное назначение объекта. К заявлению прилагаются копии учредительных документов Заявителя, заверенные должным образом.

6.2. Арендодатель, при условии отсутствия запрета на передачу имущества в аренду, в течение пяти дней после даты регистрации заявления, направляет копии поданных Заявителем материалов, а так же выкопировку из инвентарного дела объекта аренды в Управление для согласования.

6.3 Управление проверяет следующую информацию:

- принадлежность указанного в заявлении имущества;
- наличие других заявлений на аренду обозначенного имущества со стороны лиц, которым оно предоставляется, согласно этому Порядку, вне конкурса;
- наличие ограничений относительно имущества муниципальной собственности, которые делают невозможным передачу его в аренду;
- наличие других поданных заявлений на аренду объекта муниципальной собственности.

6.4. Управление рассматривает предоставленные материалы и, в течение 15-ти дней после их поступления, направляет Арендодателю заключение об условиях договора аренды (в случае согласия) или об отказе в заключении

договора аренды.

6.5. Арендодатель в течение пяти дней после согласования условий договора аренды с Управлением размещает в официальных печатных средствах массовой информации и на официальном сайте администрации города Шахтерска объявление о намерении передать указанное имущество в аренду или отказывается в заключении договора аренды, о чем письменно сообщает Заявителю.

6.6. В случае поступления заявки на аренду имущества на короткий срок (не больше пяти дней без права продолжения срока действия договора аренды) или заявления от бюджетной организации, музея, предприятия или общественной организации в сфере культуры и искусства (в том числе творческого союза или его члена под творческие мастерские), религиозной организации для обеспечения проведения религиозных обрядов и церемоний, общественной организации ветеранов или инвалидов, реабилитационных учреждений для инвалидов и детей-инвалидов, государственных и коммунальных специализированных предприятий, учреждений и заведений социального обслуживания, Пенсионного фонда и его территориальных органов объявление о намерении передать в аренду имущество не публикуется и договор аренды с таким заявителем заключается без проведения конкурса.

Заключение договора аренды в период предвыборной кампании с целью проведения публичных мероприятий (собраний, дебатов, дискуссий) во время и на период выборов осуществляется без проведения конкурса в порядке очередности поступления соответствующих заявлений к Арендодателю.

6.7. Заявления об аренде соответствующего имущества принимаются Арендодателем в течение десяти рабочих дней после опубликования объявления.

В случае поступления одного заявления, конкурс на право аренды не проводится и, в течение 3-х рабочих дней после окончания срока принятия заявлений, Арендодатель своим приказом (распоряжением) принимает решение о передаче определенного имущества муниципальной собственности в аренду по результату изучения спроса на объект аренды.

В случае поступления двух и более заявлений Арендатор объявляет проведение конкурса на право аренды.

6.8. Для подготовки приказа (распоряжения) Арендодателя о передаче в аренду имущества, дополнительно предоставляется так же:

- отчет об оценке данного имущества (для целостных имущественных комплексов - выполненный ранее);

- справка о балансовой стоимости, выданная балансодержателем (для объектов, арендаторами которых являются предприятия, учреждения и организации, для которых размер годовой арендной платы составляет 1 грн.).

6.9. Договор аренды обязателен к утверждению начальником Управления.

6.10. Передача в аренду имущества муниципальной собственности и возвращение его из арендного пользования оформляется актом приема-передачи, который подлежит согласованию с Управлением.

Имущество считается переданным или возвращенным с момента

подписания акта приема-передачи.

6.11. В случае прекращения действия договора аренды подписывается акт приема-передачи.

6.12. Если Арендатор допустил ухудшение состояния арендованного имущества муниципальной собственности или его гибель, он должен возместить убытки, если не докажет, что ухудшение или гибель имущества произошли не по его вине.

7. Объявление конкурса. Условия конкурса

7.1. Информация об объявлении конкурса и определении его условий размещается Арендодателем на основании протокола заседания конкурсной комиссии по передаче в аренду имущества муниципальной собственности (далее – Конкурсная комиссия) в официальных печатных средствах массовой информации и на официальном сайте администрации города Шахтерска, не позднее чем за 20 календарных дней до даты проведения конкурса.

7.2. Объявление должно содержать следующие данные:

- информацию об объекте аренды (название, месторасположение, площадь);

- условия конкурса;

- начальный размер месячной арендной платы;

- окончательный срок принятия предложений участников конкурса;

- дату, время и место проведения конкурса;

- перечень документов, которые подаются претендентами для участия в конкурсе;

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

7.3. Условиями конкурса являются:

- стартовый размер арендной платы;

- эффективное использование объекта аренды по целевому назначению;

- соблюдение требований эксплуатации объекта;

- участие в социальных программах муниципальной общины;

- компенсация победителем конкурса затрат, связанных с проведением независимой оценки объекта аренды, публикацией объявления о конкурсе в соответствующих средствах информации;

В зависимости от специфики объекта аренды условиями конкурса аренды также могут быть:

- осуществление определенных видов ремонтных работ;

- сохранение/создание рабочих мест;

- принятие мер для защиты окружающей среды с целью соблюдения экологических норм эксплуатации объекта;

- создание безопасных и безвредных условий работы;

- соблюдение условий надлежащего содержания объектов социально-культурного назначения;

- другие условия, с учетом предложений Арендодателя и Балансодержателя.

7.4. Основным критерием определения победителя конкурса является максимальный размер арендной платы при обязательном выполнении иных условий конкурса.

7.5. Лица, желающие принять участие в конкурсе, подают на рассмотрение Конкурсной комиссии следующие материалы:

- заявление об участии в конкурсе с указанием обязательств (предложений) исполнения условий конкурса, указанных в п.7.3. п.7, дополнительных предложений к договору аренды;

- сведения об участнике конкурса, копии учредительных документов.

7.6. Предложения (кроме предложения по размеру арендной платы) и другие материалы участников конкурса предоставляются в Конкурсную комиссию в запечатанных конвертах с надписью "На конкурс" с оттиском печати Заявителя, с указанием адреса объекта аренды, адреса Заявителя в срок, указанный в объявлении. Эти конверты передаются председателю Конкурсной комиссии перед очередным заседанием, на котором они раскрываются.

7.7. Конечный срок принятия заявлений на участие в конкурсе – за семь рабочих дней до начала проведения конкурса.

7.8. Конкурсной комиссией не рассматриваются:

- предложения, содержащие не полный пакет документов, указанный в п. 7.5. п.7;

- предложения, оформленные без учета требований, указанных в п. 7.6. п.7;

- предложения, поданные не в установленные сроки.

8. Конкурсная комиссия

8.1. Конкурсная комиссия - временно действующий коллегиальный орган, создаваемый для передачи в аренду объектов по конкурсу.

8.2. Комиссия создается Арендодателем в количестве от 5-ти до 7-ми членов. Состав Конкурсной комиссии утверждается приказом (распоряжением) Арендодателя при объявлении конкурса.

8.3. В состав Конкурсной комиссии входят представители Арендодателя и, при необходимости, могут привлекаться представителя Управления и другие специалисты.

8.4. Основные задачи Конкурсной комиссии:

- организация проведения конкурса;

- определение условий и сроков проведения конкурса;

- рассмотрение материалов и подтверждение списков претендентов, допущенных к участию в конкурсе;

- проведение конкурса;

- определение победителя конкурса;

- составление протоколов заседаний Конкурсной комиссии.

8.5. Конкурсная комиссия начинает свою работу с момента подписания приказа (распоряжения) о ее создании.

8.6. Заседание Конкурсной комиссии считается правомочным при условии участия в нем не менее 2/3 от числа ее членов.

8.7. Руководит деятельностью Конкурсной комиссии и организывает ее работу председатель Конкурсной комиссии, который назначается из числа представителей Арендодателя и, в пределах своей компетенции:

- созывает заседания Конкурсной комиссии;
- председательствует на заседаниях;
- организывает подготовку материалов на рассмотрение Конкурсной комиссии.

Председатель Конкурсной комиссии имеет решающий голос, если при определении победителя конкурса, голоса членов Конкурсной комиссии разделились поровну.

8.8. На заседаниях Конкурсной комиссии могут присутствовать председатель, члены комиссии и иные лица (по решению Конкурсной комиссии).

9. Процедура проведения конкурса

9.1. Конкурс проводится в один этап, на котором определяется победитель согласно условиям конкурса и обязательствам участника конкурса.

9.2. Конкурс проводится при наличии предложений от двух или более физических или юридических лиц.

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

В случае поступления двух или более конкурсных предложений, которые соответствуют условиям конкурса, победитель конкурса определяется Конкурсной комиссией на основе анализа предложений большинством голосов присутствующих на заседании членов Конкурсной комиссии. В случае отсутствия предложений, которые бы отвечали условиям конкурса, конкурс по данному объекту считается не состоявшимся.

9.3. Перед вскрытием конвертов комиссия фиксирует факт, что конверты не повреждены, о чем делается соответствующая запись в протоколе. Конверты с предложениями на конкурс распечатываются на заседании Конкурсной комиссии при определении победителя конкурса.

9.4. Председатель Конкурсной комиссии имеет право преимущественного голоса, если при принятии решения об определении победителя конкурса голоса членов Конкурсной комиссии разделились поровну.

9.5. После окончания заседания Конкурсной комиссии, на котором определяется победитель конкурса, предложивший наибольший размер арендной платы, составляется протокол, в котором отмечаются:

- информация об участниках конкурса;

- стартовая арендная плата;
- предложения и обязательства участников;
- результаты конкурса.

Протокол подписывается председателем и всеми присутствующими членами Конкурсной комиссии не позднее следующего рабочего дня.

Выписка из протокола о результатах конкурса выдается победителю конкурса в течение трех рабочих дней после его подписания.

9.6. В случае отказа победителя конкурса от заключения договора аренды, Конкурсная комиссия вправе протокольным решением признать победителем конкурса претендента, предложившего второй по величине размер арендной платы.

За информацией о результатах конкурса участники могут обратиться к Арендодателю.

9.7. По результатам конкурса Арендодатель готовит приказ (распоряжение) о передаче в аренду имущества победителю конкурса и, в течение 15 дней после издания данного приказа (распоряжения), направляет заказным письмом или вручает под расписку лично Арендатору проект договора аренды. Арендатор или уполномоченное им лицо, после получения проекта договора аренды, подписывает и возвращает его Арендодателю в течение 5-ти рабочих дней.

Заключенный договор аренды в части существенных условий должен соответствовать типовому договору аренды имущества муниципальной собственности города Шахтерска, утвержденному данным Порядком (приложение 1 к Порядку), а также должен содержать обязательства (предложения) победителя конкурса.

9.8. В случае невозврата Арендатором подписанного договора аренды, он теряет право на аренду соответствующего имущества, о чем готовится приказ (распоряжение) Арендодателя.

9.9. В течение 30 дней после проведения конкурса Арендодатель публикует в официальных печатных средствах массовой информации и на официальном сайте администрации города Шахтерска результаты конкурса с указанием:

- месторасположения и площади объекта, переданного в аренду;
- размера арендной платы, определенного на конкурсе;
- целевого назначения имущества;
- победителя конкурса.

10. Изменение срока действия договора аренды

10.1. При изменении срока действия договора аренды (в случае актуальности независимой оценки объекта аренды), не позднее, чем за 30 календарных дней Арендатор обязан обратиться с заявкой о его изменении к Арендодателю, с последующим согласованием с Управлением.

10.2. Основанием для изменения срока договора аренды муниципального имущества является соответствующее дополнительное соглашение к договору

аренды.

10.3. Досрочное расторжение договора аренды осуществляется по соглашению сторон при условии письменного предупреждения заинтересованной в этом стороны не позднее, чем за 2 месяца.

10.4. Односторонний отказ от договора аренды не допускается.

11. Существенные условия договора аренды

11.1. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды.

11.2. Договор аренды считается заключенным с момента достижения сторонами договоренности по всем существенным условиям и подписания сторонами текста договора аренды, а договор аренды, который подлежит нотариальному удостоверению – с момента его удостоверения.

11.3. Существенными условиями договора аренды являются:

- объект аренды (состав и стоимость имущества);
- срок, на который заключается договор аренды;
- арендная плата;
- восстановление арендованного имущества и условия его возврата;
- выполнение обязательств;
- обеспечение выполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток, гарантия и т.п.;
- порядок осуществления Арендодателем контроля за состоянием объекта аренды;
- ответственность сторон;
- страхование Арендатором взятого им в аренду имущества;
- обязанности сторон по обеспечению пожарной безопасности арендованного имущества.

11.4. По согласию сторон в договоре аренды могут быть предусмотрены и другие условия.

11.5. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен соответствовать типовому договору аренды имущества муниципальной собственности согласно приложению 2 к распоряжению главы администрации города Шахтерска от _____ 2015г. №_____.

11.6. Арендодатели, плательщики налога, обязаны зарегистрировать договоры аренды в Республиканской налоговой инспекции города Шахтерска Министерства доходов и сборов Донецкой Народной Республики не позднее пятого рабочего дня с даты заключения договора аренды.

11.7. Арендатор обязан обеспечить надлежащую сохранность, эксплуатацию и санитарное содержание объекта аренды, его оборудования, инвентаря и предотвращать его повреждение и уничтожение.

11.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ к объекту аренды представителей Арендодателя, Управления и представителей администрации города Шахтерска, предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию об объекте аренды для проверки соблюдения

Арендатором условий данного договора аренды.

11.9. 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 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).

11.10. Арендатор обязан обеспечить соответствующее содержание инженерных коммуникаций (водопровода, канализации, электрических, газовых и отопительных сетей), переданных в аренду вместе с объектом аренды. В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ уведомлять об этом Арендодателя.

11.11. 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.

11.12. В случае освобождения Арендатором объекта аренды без письменного предупреждения, а также без составления акта о приеме-передаче объекта аренды, в ненадлежащем состоянии, Арендатор несет материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки в полном размере и выплачивает Арендодателю арендную плату за весь срок, на который заключен договор аренды.

За имущество, оставленное Арендатором в арендуемом помещении без присмотра и охраны, Арендодатель ответственности не несет.

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

11.14. Арендатор несет ответственность за сохранность объекта аренды (кроме случаев повреждения в результате проведения боевых действий).

11.15. Арендатор может передавать свои обязательства по договору аренды другому лицу или заключать договоры (контракты, соглашения), в том числе о совместной деятельности, связанные с каким-либо использованием объекта аренды другими юридическими или физическими лицами только с разрешения Арендодателя и согласия Управления.

В случае нарушения этого условия договора аренды, Арендодатель имеет право инициировать досрочное расторжение данного договора аренды в установленном порядке.

11.16. Объект аренды должен использоваться Арендатором только по

целевому назначению, указанному в договоре аренды.

12. Арендная плата

12.1. Арендатор за пользование объектом аренды обязан вносить арендную плату своевременно и в полном объеме, независимо от последствий хозяйственной деятельности, со дня подписания договора аренды и акта приема-передачи арендованного имущества. Копии платежных поручений, подтверждающие оплату аренды, в обязательном порядке предоставляются Арендодателю для осуществления учета и контроля за поступлением денежных средств. В случае непредоставления копии платежного документа, сумма, подлежащая к оплате, будет определена как задолженность.

12.2. Арендная плата за аренду муниципального имущества определяется в договоре аренды в соответствии с действующим законодательством или согласно размеру арендной платы, предложенной на конкурсе.

12.3. Основой для расчета арендой платы является проведенная и соответственно оформленная независимая оценка стоимости объекта аренды.

12.4. Арендная плата, рассчитанная на основании независимой оценки, применяется как стартовая при определении Арендатора на конкурсной основе.

12.5. Сроки внесения арендной платы и применение штрафных санкций в случае несвоевременной уплаты определяются в договоре аренды.

12.6. Арендатор обязан по требованию Арендодателя проводить сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверок.

Неуплата арендной платы или оплата не в полном объеме на протяжении 3-х месяцев является основанием для расторжения договора аренды.

13. Расходы на содержание муниципального имущества, переданного в аренду

13.1. В плату за аренду имущества не включаются расходы на содержание арендованного имущества (коммунальные услуги, компенсация расходов Арендодателя по уплате земельного налога и т.п.) и плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуются предоставлять Арендатору Арендодатели (балансодержатели имущества).

13.2. Расходы на содержание недвижимого имущества, переданного в аренду одновременно нескольким Арендаторам и придомовой территории, распределяются между ними в зависимости от наличия, количества, мощности, времени работы электроприборов, систем тепло- и водоснабжения, канализации по специальным счетам, а в неделимой части - пропорционально размеру занимаемой Арендаторами общей площади.

13.3. Коммунальные платежи (водоснабжение, энергоснабжение, отопление и т.п.) оплачиваются Арендатором соответствующим поставщикам по отдельным договорам или Арендодателю в порядке, определенном договором аренды.

14. Оценка объекта аренды

14.1. Заключению договора аренды предшествует независимая оценка объекта аренды. Независимая оценка не производится, если Арендатором выступает учреждение (заведение, организация), физическое лицо для которого установлена арендная плата за пользование имуществом в размере 1 гривна в год.

14.2. Независимая оценка имущества проводится с целью определения рыночной стоимости объекта аренды, на основании которой определяется размер арендной платы при заключении договоров аренды с субъектами хозяйствования, для которых не предусмотрено действующим законодательством проведение конкурса, при пересмотре действующих договоров аренды, передачи объекта в аренду на конкурсной основе для расчета стартовой арендной платы.

14.3. Независимая оценка проводится в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Заключение договора на проведение оценки имущества с физическими и юридическими лицами осуществляется в порядке, установленном законодательством.

14.4. Заказчиком работ по проведению независимой оценки объектов аренды муниципальной собственности являются учреждения (предприятия, организации), на балансе которых находится соответствующее имущество.

14.5. Расходы по оплате услуг субъектов оценочной деятельности по выполнению независимой оценки несет Арендатор на основании договора, заключенного между Арендодателем, Арендатором и субъектом оценочной деятельности.

14.6. Независимая оценка для определения стартовой (базовой) арендной платы при передаче имущества на конкурсной основе проводится за счет Арендодателя.

14.7. Согласно условиям конкурса победитель компенсирует все затраты Арендодателя на его проведение.

14.8. Управление является заказчиком работ по проведению независимой оценки целостных имущественных комплексов, их структурных подразделений.

В случае субаренды недвижимого имущества или помещения в здании, которое входит в состав целостного имущественного комплекса, заказчиком оценки объекта субаренды является Арендатор.

15. Субаренда

15.1. Арендатор не имеет права передавать объект аренды полностью или частично в пользование другому лицу без письменного разрешения Арендодателя и согласования с Управлением.

В случае нарушения этого условия Арендодатель имеет право

инициировать досрочное расторжение соответствующего договора аренды в установленном порядке.

15.2. Передача целостных имущественных комплексов в субаренду запрещена.

15.3. Арендатор может передать на срок, не превышающий срок действия договора аренды, в субаренду недвижимое и другое отдельное индивидуально определенное имущество, если иное не предусмотрено договором аренды. Плата за субаренду этого имущества, получаемая Арендатором, не должна превышать арендной платы Арендатора за имущество, которое передается в субаренду. При этом, Арендатор не освобождается от выполнения условий договора аренды.

15.4. Контроль за определением размера платы за субаренду возлагается на Арендодателя.

16. Осуществление неотъемлемых улучшений

16.1. В отдельных случаях, с целью повышения эффективности использования муниципального имущества, Арендатор имеет право осуществлять неотъемлемые улучшения данного имущества исключительно с согласия Арендодателя и Управления.

16.2. 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 дополнительному соглашению с Арендодателем.

16.3. Неотъемлемые улучшения объекта аренды выполняются только на основании проектно-сметной документации (локальной сметы), разработанной в установленном нормативными актами порядке, согласованной с Управлением и Арендодателем.

16.4. В случае окончания срока действия договора аренды или при его расторжении Арендатор обязан согласно акту приема-передачи вернуть 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.

16.5. 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, согласно п.16.2., п.16.3 данного Порядка, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, остаются в

собственности муниципальной общины города Шахтерска, в лице администрации города Шахтерска. Стоимость неотъемлемых улучшений объекта аренды компенсации не подлежит.

17. Заключительные положения.

17.1. Данный Порядок применяется на территории, подконтрольной администрации города Шахтерска и ее территориальных органов до формирования в установленном порядке соответствующих органов местного самоуправления или принятия соответствующего нормативно-правового акта на законодательном уровне.

И.о. управляющего делами

А.В.Шатов

Приложение 2
к распоряжению
главы администрации
города Шахтерска
от 14.08.2015 № 186р

Типовой договор аренды имущества муниципальной собственности

УТВЕРЖДЕНО:
Начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства и муниципальной собственности администрации города Шахтерска
"_____ " _____ 20__ г.
_____ **С.Н. Майчук**

Договор № _____
аренды имущества муниципальной собственности

г.Шахтерск

« _____ » _____ 20__ г.

_____ (полное название Арендодателя)

(далее-Арендодатель) в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____, с одной стороны,
(название документа)

_____ (далее - Арендатор)
(полное название представителя Арендатора)

в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,
(устав, доверенность и т.п.)

с другой стороны (далее - Стороны), заключили этот договор аренды имущества муниципальной собственности (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование имущество муниципальной собственности, _____ (далее – Имущество),
(полное название)

общей площадью _____ кв.м., расположенное по адресу:

на _____ этаже (ах) _____
(здания, помещения, дома)

которое находится на балансе или в управлении _____
_____ (далее - Балансодержатель), стоимость которого
определена согласно с независимой оценкой и составляет _____.

1.2. Имущество передается в аренду с целью - _____.

2. Условия передачи и возврата арендованного имущества

2.1. Арендатор вступает во временное платное пользование Имуществом в срок, указанный в Договоре, но не раньше даты подписания Сторонами этого Договора и акта приема-передачи в аренду имущества муниципальной собственности (форма 1 к Договору).

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновение у Арендатора права собственности на это Имущество.

2.3. Собственником Имущества на территории, подконтрольной администрации города Шахтерска и ее территориальным органам, остается муниципальная община города Шахтерска, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. В случаях расторжения Договора, окончания срока его действия, отказа от его продления или банкротства Арендатора, последний обязан вернуть Имущество Арендодателю в аналогичном порядке, установленном при передаче Имущества Арендатору этим Договором.

2.5. Передача Имущества в аренду осуществляется согласно стоимости, определенной в отчете об оценке данного Имущества (эта норма не распространяется на Арендаторов, которые имеют льготы на законных основаниях).

2.6. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество возвращается Арендатором Арендодателю согласно стоимости и в состоянии, не хуже, чем принималось.

2.7. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (форма 1 к Договору).

2.8. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Сторону, которая передает Имущество другой Стороне Договора.

2.9. Если Арендатор не исполняет обязанности относительно возвращения Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере _____ за пользование Имуществом за время просрочки.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определена на основании расчета арендной платы к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20____ г. № _____ (форма 2 к договору) или по результатам конкурса на право аренды муниципального имущества и составляет _____ за каждый месяц аренды.

3.2. Расходы, связанные с предоставлением коммунальных услуг (обеспечение тепловой энергией от систем электрообогрева, обеспечение электроэнергией для целей освещения и работы электроприборов (токоприемников), водоснабжения и водоотведения, вывоз мусора, уборка помещения общего назначения и прилегающей территории), рассчитываются в соответствии с Расчетом расходов, связанных с предоставлением коммунальных услуг к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20____ г. № _____ (форма 3 к Договору) или заключаются договоры с соответствующими предприятиями на пользование коммунальными услугами (вода, канализация, тепло, газ, энергоснабжение) и осуществляются расходы, связанные с содержанием арендованного Имущества.

3.3. Расходы, связанные с возмещением на уплату земельного налога, рассчитываются согласно Расчету налога на землю к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20____ г. № _____ Арендодателя (форма 4 к Договору).

3.4. Арендная плата перечисляется арендодателю ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

3.5. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случае изменения действующего законодательства, существенного изменения состояния объекта аренды по независящим от Сторон причинам и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.6. В случае если на дату уплаты арендной платы задолженность по ней составляет в общей сложности более 3 месяцев, Арендатор также уплачивает штраф в размере 30% от суммы задолженности.

3.7. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы обеспечиваются в денежной форме.

3.8. В случае прекращения (расторжения) Договора Арендатор уплачивает арендную плату за пользование Имуществом за время просрочки до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате в полном объеме и возместить убытки в соответствии с действующим законодательством.

3.9. Независимая оценка арендованного Имущества производится за счет Арендатора.

4. Использование амортизационных отчислений

4.1. Амортизационные отчисления на арендованное Имущество начисляются Арендатором и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшение арендованного Имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью муниципальной общины города Шахтерска, в лице администрации города Шахтерска.

4.3. Для получения согласия арендодателя на осуществление улучшений Арендатор подает заявление и материалы в соответствии с Временным порядком об аренде имущества муниципальной собственности, утвержденным распоряжением главы администрации города Шахтерска.

4.4. Амортизационные отчисления на объекты аренды, Арендатором которых являются бюджетные учреждения (заведения), не начисляются.

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

5.1. Принять Имущество по акту приема-передачи.

5.2. Использовать арендованное Имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.3. Своевременно и в полном объеме платить арендную плату.

5.4. Обеспечивать сохранность арендованного Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать арендованное Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи в аренду, осуществлять меры противопожарной безопасности.

5.5. Обеспечить Арендодателю доступ на объект аренды с целью проверки его состояния и использования по целевому назначению, определенному настоящим Договором.

5.6. В течение месяца после заключения этого Договора застраховать арендованное Имущество в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора аренды с обязательным страхованием от пожара, стихийного бедствия, падения летательных аппаратов, противоправных действий третьих лиц и частичной или общей аварии (аварии обогревательной, водопроводной, канализационной систем) не менее чем на его балансовую стоимость.

5.7. Своевременно осуществлять за свой счет текущий и другие виды ремонтов арендованного Имущества. Это условие Договора не рассматривается как разрешение на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного Имущества и не влечет за собой обязательства Арендодателя по возмещению стоимости улучшений.

5.8. Ежемесячно до 15 числа предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы за предыдущий месяц.

По требованию Арендодателя проводить сверки взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверки в трехдневный срок со дня обращения.

5.9. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Арендодателю арендованное Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) арендованного Имущества по вине Арендатора.

5.10. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности, санитарии и охраны труда в помещениях в соответствии с действующим законодательством.

5.11. В течение десяти рабочих дней сообщить Арендодателю об изменении реквизитов, юридического адреса (местонахождение), телефона или других обстоятельств, которые могут повлиять на невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора аренды.

5.12. Осуществить нотариальное удостоверение и государственную регистрацию настоящего Договора (если это предусмотрено законодательством) за свой счет.

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

6.1. Использовать арендованное Имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

6.2. Арендатор может распоряжаться материальными ценностями, которые входят в состав арендованного Имущества, сдавать Имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по этому Договору в отношении этих ценностей другому лицу при условии, что это не влечет за собой изменения стоимости Имущества и не нарушает других положений этого Договора, только с разрешения Арендодателя и согласия Управления.

Плата за субаренду муниципального имущества не должна превышать арендной платы Арендатора за имущество, которое передается в субаренду.

В случае невыполнения этого пункта с Арендатора взимается штраф в сумме пятикратного размера месячной арендной платы за все время субаренды. Кроме того, Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора аренды.

6.3. С разрешения Арендодателя проводить реконструкцию арендованного Имущества, расширение, техническое переоснащение, что приводит к повышению его стоимости, в соответствии с Временным порядком об аренде имущества муниципальной собственности, утвержденным распоряжением главы администрации города Шахтерска.

6.4. Инициировать списание арендованного Имущества Арендодателем.

6.5. Требовать от Арендодателя проведения сверки расчетов по арендной плате.

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Арендатору в аренду Имущество согласно этому Договору по акту приема-передачи Имущества, который подписывается одновременно с этим Договором.

7.2. Передать Арендатору Имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора.

7.3. Предупредить Арендатора об особых свойствах и недостатках Имущества, которые ему известны и могут быть опасными или повредить Имущество при использовании.

7.4. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным Имуществом на условиях настоящего Договора.

7.5. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора перезаключить этот Договор на тех же условиях с одним из правопреемников, если последний согласен стать Арендатором.

7.6. Арендодатель контролирует выполнение Арендатором обязательств, которые возникли на основании п.п. 3.2., 5.6. Договора.

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать исполнение условий Договора и использование Имущества, принимать соответствующие меры реагирования.

8.2. Выступить с инициативой о внесении изменений в этот Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного Имущества в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

8.3. Требовать расторжения Договора и возмещения убытков, если:

- Арендатор пользуется Имуществом не по назначению или с нарушением условий Договора;

- Арендатор без разрешения Арендодателя передал Имущество в пользование другому лицу;

- Арендатор своим небрежным поведением создает угрозу повреждения или потери Имущества.

8.4. Осуществлять контроль состояния Имущества путем визуального осмотра с составлением акта обследования.

9. Ответственность и решение споров по Договору

9.1. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя. Арендатор отвечает по своим обязательствам и по обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по этим обязательствам не может быть обращено на арендованное муниципальное имущество.

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора.

9.3. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, которые возникли на основании п.п. 3.2., 5.6. Договора.

9.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

9.5. Споры, возникающие по настоящему Договору, не решенные путем переговоров, решаются в соответствии с действующим законодательством.

10. Срок действия, условия изменения и прекращения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком с « ___ » _____ 20 ___ г. по " ___ " _____ 20 ___ г. включительно.

10.2. Договор, заключенный сроком на три года и более подлежит нотариальному удостоверению.

10.3. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия, в том числе в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора по арендной плате - до их выполнения.

10.4. Изменения и дополнения к Договору совершаются в той же форме, что и Договор, путем подписания дополнительного соглашения, которое является его неотъемлемой частью.

Изменения, дополнения или расторжение этого Договора допускаются по взаимному согласию Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

10.5. По окончании срока, на который был заключен Договор, в случае надлежащего выполнения Арендатором своих обязанностей, он имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора на новый срок при условии уведомления Арендодателя не позднее, чем за месяц до истечения срока Договора о намерении воспользоваться этим преимущественным правом, за исключением случаев, когда арендованное Имущество необходимо для нужд его владельца.

При возобновлении Договора его условия могут быть изменены по соглашению Сторон. В случае отсутствия согласия Арендатора на изменения, предложенные Арендодателем, Арендатор теряет преимущественное право на возобновление Договора.

10.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда в случае невыполнения Сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательными.

10.7. Досрочное расторжение Договора осуществляется только при условии письменного предупреждения заинтересованной в этом стороны не позднее, чем за два месяца.

10.8. Договор прекращается в случае:

- окончания срока, на который он был заключен;

- приватизации объекта аренды;

- банкротства Арендатора;

- гибели арендованного Имущества;

- ликвидации юридического лица, которое было Арендатором или Арендодателем;

- досрочно по взаимному согласию Сторон или по решению суда;

- в случае смерти Арендатора (физического лица).

10.9. В случае прекращения или расторжения Договора, улучшения

арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества, не причиняя ему вреда, являются собственностью Арендатора, а неотъемлемые улучшения - собственностью Арендодателя.

11. Особые условия

11.1. Взаимоотношения Сторон и вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

11.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, Стороны решают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров Стороны обращаются в суд.

12. Другие условия

12.1. Настоящий Договор вступает в силу после подписания Сторонами.

12.2. Настоящий Договор заключен в 3-х (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: Арендодателю - 1, Арендатору - 1 и органу, уполномоченному управлять Имуществом (Управление жилищно-коммунального хозяйства и муниципальной собственности администрации города Шахтерска) - 1.

12.3. Условия Договора действуют на весь срок действия Договора.

13. Приложения

13.1. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

13.2. К настоящему Договору прилагаются:

13.2.1. Акт приема-передачи в аренду имущества муниципальной собственности к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20__ г. № _____.

13.2.2. Расчет арендной платы к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20__ г. № _____.

13.2.3. Расчет расходов, связанных с предоставлением коммунальных услуг к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20__ г. № _____.

13.2.4. Расчет налога на землю к договору аренды имущества муниципальной собственности от _____ 20__ г. № _____.

14. Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(фамилия, имя, отчество физического лица),

паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан),

наименование юридического лица,

АРЕНДАТОР

(фамилия, имя, отчество физического лица),

паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан),

наименование юридического лица,

действующего на основании учредительного документа

(название, кем и когда выдан), сведения о государственной регистрации

и банковские реквизиты_
Адрес Арендодателя:

(индекс, область, район, город, село, улица

номер дома и квартиры)

Идентификационный

номер

(физического лица)

Идентификационный номер

(юридического лица)

действующего на основании учредительного документа

(название, кем и когда выдан), сведения о государственной регистрации

и банковские реквизиты_
Адрес Арендатора:

(индекс, область, район, город, село, улица

номер дома и квартиры)

Идентификационный номер

(физического лица)

Идентификационный

номер

(юридического лица)

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

И.о. управляющего делами

А.В.Шатов

Форма 1
к Типовому договору аренды
имущества муниципальной
собственности

АКТ

**приема-передачи в аренду имущества муниципальной собственности
к договору аренды имущества муниципальной собственности**

от _____ 20__ г. № _____

_____ 20__ года

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

№ п/п	Целевое назначение	Местоположение помещения	Срок аренды	Площадь, кв.м.	Стоимость

Сдал:

Принял:

Форма 2
к Типовому договору аренды
имущества муниципальной
собственности

Расчет арендной платы
к договору аренды имущества муниципальной собственности

от _____ 20__ г. № _____

_____ 20__ года

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Адрес арендованного помещения	Площадь, м ²	Сумма независимой оценки	Арендная ставка, %	Арендная плата	
				за год	за базовый месяц

Расчет выполнил:

Форма 3
к Типовому договору аренды
имущества муниципальной
собственности

**Расчет расходов,
связанных с предоставлением коммунальных услуг
к договору аренды имущества муниципальной собственности**

от _____ 20__ г. № _____

_____ 20__ года

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Отопление:

Освещение:

Водоснабжение и водоотведение:

Вывоз мусора:

Уборка помещения:

Расчет выполнил:

Форма 4
к Типовому договору аренды
имущества муниципальной
собственности

Расчет налога на землю
к договору аренды имущества муниципальной собственности

от _____ 20__ г. № _____

_____ 20__ года

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Адрес арендованного помещения	Арендатор	Площадь, м ²	Сумма за 1 м ²	Налог на землю	
				за год	за месяц

Расчет выполнил:
